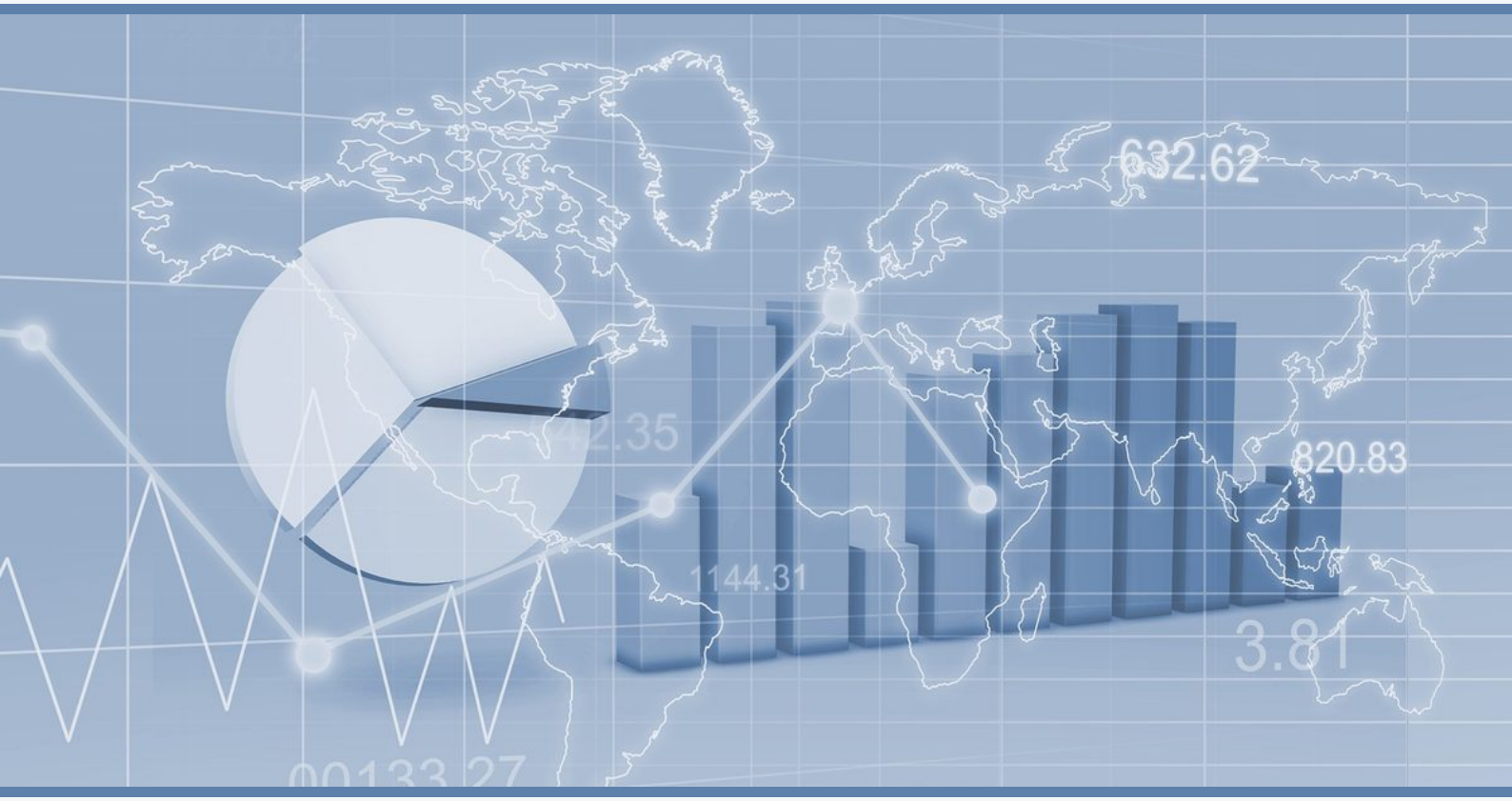
Valuation Engineer Journal

Wertermittlung als Ingenieurdisziplin:

Rechtswissenschaft	*Risikoanalyse*	*Geotechnik*
Regulierung	*Nichtparametrische und parametrische Statistik*	*Landtechnik*
Einschränkungslogik	*Finanztechnik*	*Bauingenieurwesen*
Wissensingenieurwesen	*Workflow-Entwicklung*	*Sicherheitstechnik*

Band 1 · Heft 2 · Herbst 2026



GRUNDLAGEN

Die Hürde für das menschliche Verständnis von MARS — ein MARS-Modell als Einheitspreise, Wertbeiträge und Anpassungen lesen

Bedingte Erwartung · Verzerrung durch ausgelassene Variablen · Endogenität · Parameteridentifikation · Das Vorhaben · Die Zwecke der Wertermittlung · Terminologische Abweichungen · Die Grundlage des Wertes

ARTIKEL

Die Sprachen des Bewertungsrechts
Vergleich internationaler Bewertungsstandards
Auf dem Weg zu Bewertungs-Engineering-Verfahrensanweisungen
Der architektonische Stil als Beweis
Der seltsame Fall der brasilianischen Bewertungsingenieure

VERGLEICHENDE PRAXIS

Wer darf ein Bewertungsgutachten unterzeichnen — eine Ontologie der obersten Unterzeichnungsbefugnis in 134 Rechtsordnungen

AKTUELLE GERICHTSENTSCHEIDUNGEN

Eine vergleichende Untersuchung von vierundachtzig Rechtsordnungen

Der Maßstab, der Stichtag und das Instrument — die gesetzliche Form in geprüften Rechtsakten

Nordamerika · Mittelamerika · Südamerika · Karibik · Vereinigtes Königreich · Europa · Russland · Südkaukasus · Nahost und Nordafrika · Subsahara-Afrika · Süd-, Südost- und Ostasien · Australien und Neuseeland · Kreditwesen

ISSN 3143-5033 · Herausgegeben von Pacific Vista Net · Open Access (CC BY 4.0) · DOI 10.67330/wp995455

Errata und Korrekturen: journal.valuation-engineer.com/vej/errata

Valuation Engineer Journal

Band 1 · Heft 2
Herbst 2026
ISSN 3143-5033

Chefredakteur William Bert Craytor, SRA

Hinweis zur Übersetzung

Diese Ausgabe wurde maschinell aus dem Englischen übersetzt und redaktionell überarbeitet; sie wurde nicht von einem Sachverständigen mit deutscher Muttersprache geprüft. Bei Abweichungen von der englischen Ausgabe ist die englische maßgeblich. Ein der Redaktion gemeldeter Fehler wird in den Errata berichtigt.

Einiges bleibt bewusst in einer anderen Sprache.

Ein Begriff, der als Begriff angeführt wird, behält seine eigene Sprache. Wo die Grundlagen-Einträge denselben Begriff in elf Sprachen nebeneinanderstellen, steht der deutsche Begriff auf Deutsch und der japanische auf Japanisch; sie zu übersetzen hieße zu behaupten, sie stimmten überein — das Gegenteil dessen, was diese Einträge berichten.

Die Worte eines Gerichts behalten die Sprache des Gerichts. Eine aus einem niederländischen oder koreanischen Urteil zitierte Wendung wird so wiedergegeben, wie das Gericht sie geschrieben hat, mit einer Übertragung daneben. Ein zweimal übersetztes Zitat ist kein Zitat mehr.

»Fair Value« bleibt englisch. Der Ausdruck bezeichnet einen definierten Rechtsmaßstab, der sich vom Marktwert unterscheidet; die naheliegenden Übersetzungen heben diesen Unterschied auf.

Bezeichnungen von Regelwerken behalten ihre Form: USPAP, FIREA, GSE, das Yellow Book. Sie benennen bestimmte Dokumente, nicht allgemeine Vorstellungen.

Wo zwischen Wörtern zu wählen war, hat die Zeitschrift dem allgemeinen Wort den Vorzug vor dem gesetzlichen Begriff eines einzelnen Landes gegeben, denn diese Seiten berichten über vierundachtzig Rechtsordnungen, und ein nationaler Fachbegriff würde die übrigen falsch einordnen. Die englischen Überschriften, die Synonyme häufen — „Expropriation, Eminent Domain, and Condemnation“ —, sind drei Namen für dieselbe Sache und erscheinen hier unter dem einen Wort, das diese Sprache verwendet.

Inhaltsverzeichnis

Hinweis zur Übersetzung **1**

Auftrag **4**

Editorial **5**
Editorial 6

Leserbriefe **12**

Grundlagen **13**
Überblick 14
Ergänzung: Die Hürde für das menschliche Verständnis von MARS 25
Bedingte Erwartung (F7) 60
Verzerrung durch ausgelassene Variablen (F8) 72
Endogenität (F9) 83
Parameteridentifikation (F10) 93
Das Vorhaben (F11) 103
Die Zwecke der Wertermittlung (F12) 111
Terminologische Abweichungen (F13) 127
Die Grundlage des Wertes (F14) 143

Beiträge **152**
Die Sprachen des Bewertungsrechts 153
Vergleich internationaler Bewertungsstandards 163
Auf dem Weg zu Bewertungs-Engineering-Verfahrensanweisungen . 220
Der architektonische Stil als Beweis 229
Der seltsame Fall der brasilianischen Bewertungsingenieure 302

Vergleichende Praxis **326**
Wer darf ein Bewertungsgutachten unterzeichnen: Eine Ontologie der obersten Unterzeichnungsbefugnis in 134 Rechtsordnungen 327

Aktuelle Gerichtsentscheidungen **378**
Der Maßstab, der Stichtag und der Sachverständige: eine vergleichende Synthese (C4) 379
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – USA (C5) 414
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Mittelamerika (C6) 436
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Lateinamerika (C7) 444
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Karibik (C8) 483
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – West- und Nordeuropa (C9) . . 498
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Mittel- und Osteuropa (C10) . . 521
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Russland (C11) 610
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Naher Osten und Nordafrika (C12) 615

Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Subsahara-Afrika (C13) 634
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Asien (C14) 664
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Ozeanien (C15) 685
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Südostasien (C16) 697
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Ostasien (C17) 715
Aktuelle Gerichtsentscheidungen – Australien und Neuseeland (C18) 731
Wertermittlung für Kreditzwecke: ein vergleichender Anhang (C19) 744

Verfahrensanweisungen **752**
Verwaltung von Verfahrensanweisungen (VE-P1 v0.2.0) — Entwurf zur Begutachtung 753

Anhang **757**
Glossar 758
Literaturverzeichnis 764
Verzeichnis der Rechtsquellen 802
Sachregister 815

Auftrag

Das *Valuation Engineer Journal* veröffentlicht strenge, praxisorientierte Forschung und Fallstudien zur Ingenieurarbeit am Wert: Methoden, Modelle und Messungen, die technische Entscheidungen mit wirtschaftlichen Ergebnissen verbinden. Wir legen besonderen Wert auf Reproduzierbarkeit, offengelegte Annahmen und klare Darstellung.

Editorial

Department: Editorial

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 Landnutzungsgesetz[2] 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

[1]Expropriation 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/`

[2]Land 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]†

[3]Sweden: *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]

[6] India: *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]†

[7] Expropriation 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).

[8] Court 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-lexpropriation-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`

[10] Ontario: *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`

Leserbriefe

Grundlagen

Überblick (Overview)

Foundations • *The Valuation Engineer*
William Bert Craytor, Editor • October 1, 2026
Version 1.3.0
DOI: 10.67330/h5s4c242

Dieser Überblick bildet den Auftakt zur zweiten Ausgabe von „ *Foundations*“, der Rubrik der Zeitschrift, die sich mit Konzeptbeiträgen befasst. Er ist auf den Kontext dieser Rubrik zugeschnitten: Er erläutert, worum es in den acht Beiträgen und der anschließenden Beilage geht, für wen sie geschrieben sind – in erster Linie für praktizierende Gutachter – und in welcher Reihenfolge man sie lesen sollte.

Die erste Ausgabe von „ *Foundations*“ legte das Vokabular der hedonischen Theorie fest: heterogene Güter, Merkmalsraum, die hedonische Preisfunktion, implizite Preise, hedonische Regression und latente Variablen. Sie schloss mit einer Regression, bei der sieben der acht „Pacifica“-Vergleichsobjekte um nicht mehr als $18,000 verfehlte und das achte — Comp H — um $46,455 abwich, und mit der Erklärung, dass die Abweichung auf ein latentes Attribut zurückzuführen sei: Der Datensatz war unter Einbeziehung einer kürzlich erfolgten Küchenrenovierung bei Comp H erstellt worden, im Wert von etwa $60,000, die in der Variablenliste der Regression jedoch nicht berücksichtigt worden war.

Dieser offene Punkt ist der Ausgangspunkt dieser Ausgabe, wenn auch nicht mehr ihr gesamter Umfang. Hier erscheinen acht Beiträge, gegliedert in zwei Teile. Die ersten vier befassen sich mit den statistischen Konzepten, die in Ausgabe 1 verwendet wurden, ohne sie namentlich zu nennen. Jeder davon ist eine grundlegende Idee, auf die sich praktizierende Gutachter ständig stützen und die sie fast nie ausdrücklich erwähnen, und jeder hat eine direkte und nachweisbare Auswirkung darauf, ob der Wertbeitrag, den eine Regression einem Merkmal zuweist, und damit die daraus abgeleitete Anpassung, vertretbar ist. Die verbleibenden vier sind eher rechtlich-konzeptioneller als statistischer Natur; sie waren nicht zusammen mit den vier anderen geplant, sondern wurden durch die in dieser Ausgabe enthaltene Übersicht über aktuelle Gerichtsentscheidungen notwendig. Sie werden im Anschluss an die vier statistischen Beiträge vorgestellt, auf die sie sich stützen.

Die vier folgenden Einträge verwenden eine gewöhnliche Regression, bei der für jedes Merkmal ein Satz ermittelt wird, also so und so viele Dollar pro Quadratfuß für den gesamten Markt. Die eigene Arbeit des Journals nutzt MARS, das dieselbe Aufgabe erfüllt, jedoch mit einem Unterschied: Es lässt den Wert ändern, wenn die Verkaufszahlen zeigen, dass sich der Preis des Merkmals ändert; so kann es für „$300 “ pro Quadratfuß bis zu 1.500 Quadratfuß und für „$275 “ pro Fuß darüber einen höheren Wert ergeben. So oder so gelangt der Gutachter zu demselben Ergebnis: einem Preis pro Merkmal und einem daraus abgeleiteten Wertbeitrag; die Anpassung ergibt sich aus dem Wertbeitrag des Bewertungsobjekts abzüglich des Beitrags des Vergleichsobjekts – also dem Betrag, der dem Verkaufspreis des Vergleichsobjekts für dieses Merkmal hinzugerechnet wurde. Was bei einem Satz schiefgehen kann, geht auf dieselbe Weise schief, egal ob es einen oder mehrere Sätze gibt: Ein Satz kann den Wert eines Merkmals enthalten, das ausgelassen wurde; er kann verzerrt sein, wenn sich Merkmal und Preis gegenseitig beeinflussen; und die Verkaufsdaten enthalten möglicherweise einfach nicht genügend Kontrast, um ihn genau zu bestimmen. Das sind die drei Fehler, die in den Einträgen beschrieben werden, und es handelt sich um Fehler der Raten, nicht der Methode, mit der sie ermittelt wurden. Daher gilt alles, was hier über gewöhnliche Regression gesagt wurde, auch für MARS – Merkmal für Merkmal und innerhalb jedes Wertebereichs eines Merkmals, der eine eigene Rate aufweist.

Für den Leser, der den Mechanismus verstehen möchte. Im Grunde handelt es sich bei MARS um eine gewöhnliche Anpassung nach der Methode der kleinsten Quadrate an eine Reihe von Scharniertermen, die jeweils auf der einen Seite eines Knotens (dem Punkt, an dem sich die Rate ändern kann) den Wert Null und auf der anderen Seite eine lineare Funktion annehmen. Das Programm fügt zunächst nacheinander Knoten hinzu, behält dabei jeweils denjenigen bei, der die Anpassungen am besten verbessert, und entfernt anschließend diejenigen, die ihren Platz nicht verdienen (Pruning), üblicherweise mittels verallgemeinerter Kreuzvalidierung (GCV): ein Score, der eine engere Anpassung an die Umsätze belohnt, aber für jeden beibehaltenen Term einen Abzug vornimmt, sodass ein Knoten nur dann erhalten bleibt, wenn er die Anpassungen stärker verbessert, als er kostet. Sobald die Terme ausgewählt sind, handelt es sich um Anpassungen nach der Methode der kleinsten Quadrate, sodass die algebraischen Ergebnisse der vier Einträge (was ein Term schätzt, wie ein weggelassenes Merkmal ihn verschiebt, ob die Umsätze ihn genau bestimmen können) Term für Term für ihn gelten. Standardfehler und Signifikanztests, die so berechnet werden, als wären die Terme im Voraus festgelegt worden, tun dies nicht, da dieselben Umsatzdaten die Terme ausgewählt haben. Die Beilage „ *The Barrier to Human Understanding of MARS* “, die im Anschluss folgt, arbeitet dies anhand eines Modells durch. MARS fügt hinzu, dass eine Rate zwischen verschiedenen Bereichen variieren und von einem anderen Merkmal abhängen kann; was sich jedoch nicht ändert, ist die Liste der Merkmale, die dem Modell vorgegeben wurden, oder der Markt, aus dem die Umsätze stammen – und genau darum geht es in den Einträgen.

Der erste Satz: Warum gerade diese vier, in dieser Reihenfolge

Die Abfolge ist eine Kette. Das erste Glied bezeichnet das, was eine Regression schätzt; jedes der anderen drei Glieder steht für eine andere Art von Fehler.

Conditional Expectation (007) beschreibt, was eine Regression zu schätzen versucht. In Ausgabe 1 wurden die Koeffizienten als implizite Preise interpretiert, ohne anzugeben, welche Marktmenge sie schätzten. Die Antwort ist die bedingte Erwartungsfunktion – der erwartete Preis an jedem Punkt im Merkmalsraum (der wahrscheinlichkeitsgewichtete Durchschnitt aller Preise, zu denen Häuser mit genau diesen Merkmalen verkauft werden könnten, nicht der Durchschnitt der vorliegenden Verkaufszahlen) – und diese Benennung präzisiert die Fragen, die in den nächsten drei Einträgen gestellt werden. Eine lineare Regression gibt sie nur dann exakt wieder, wenn sie linear ist; andernfalls liefert sie ihre beste geradlinige Annäherung. Der Eintrag führt außerdem die Zerlegung $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$ mit $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ ein, die immer gilt (P ist der Verkaufspreis, $\mathbf{Z}$ die Liste der gemessenen Merkmale, $E[P \mid \mathbf{Z}]$ der erwartete Preis bei diesen Merkmalen und ε der Rest des Preises, nachdem dieser erwartete Preis abgezogen wurde); in den späteren Einträgen wird dann gefragt, ob die Koeffizienten einer Regression als Marktpreis für jedes Merkmal interpretiert werden können. Das hängt von drei Faktoren ab: den Anpassungen an die Gleichung, den ihr vorgegebenen Merkmalen und den erzielten Umsätzen.

Omitted Variable Bias (008) ist die formale Bezeichnung für das, was mit den Koeffizienten der Ausgabe 1 geschehen ist. Im Fall von Pacifica hätten die benötigten Informationen beschafft werden können (in diesem Fall die Umgestaltung, die durch eine Suche in den Baugenehmigungsunterlagen oder eine Besichtigung zutage getreten wäre), doch das Modell nutzt sie nicht; ein fehlendes Merkmal, das niemand messen konnte, verzerrt die Koeffizienten auf dieselbe Weise. Der Eintrag enthält Theils Formel[1] und überprüft sie auf Centgenauigkeit anhand der Pacifica-Daten.

Endogeneity (009) ist die allgemeine Bedingung, bei der die Verzerrung durch ausgelassene

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

Variablen einen Sonderfall darstellt. Der Eintrag berücksichtigt Simultanität (Preis und eine Eigenschaft, die jeweils aufeinander einwirken), Selektion (welche Häuser verkauft oder renoviert werden, hängt von Faktoren ab, die das Modell nicht erfassen kann) sowie Messfehler und macht deutlich, dass die Messung der ausgelassenen Variablen die Auslassung behebt, ohne notwendigerweise die Endogenität zu beseitigen: Eigentümer entscheiden sich für eine Renovierung, und diese Entscheidung hängt von Faktoren ab, die das Modell nicht berücksichtigen kann.

Parameter Identification (010) fragt, ob sich aus Daten dieser Art überhaupt eine Rate (ein Parameter des Modells) ermitteln lässt – und zwar von wem auch immer. Diese Frage ist logisch gesehen den anderen drei vorgeordnet. Während das Problem „ *Omitted Variable Bias*“ (008) durch Einbeziehung einer Variablen gelöst wurde, zeigt „ *Parameter Identification*“ (010) einen Satz von Verkaufszahlen, bei dem die Einbeziehung derselben Variablen nichts bewirkt, da die Information in den zugrunde liegenden Daten fehlt und nicht etwa vom Modell ungenutzt bleibt.

Zusammen betrachtet bilden die vier eine diagnostische Leiter für jeden Wertbeitrag, den eine Regression einem Merkmal zuweist, und somit für jede Anpassung – wobei eine Anpassung den Beitrag des Bewertungsobjekts für ein Merkmal abzüglich des Beitrags des Vergleichsobjekts darstellt, addiert zum Verkaufspreis des Vergleichsobjekts. Wird der Schätzand (die zu schätzende Größe) genannt? Fehlt im Modell ein Merkmal, das den Preis beeinflusst, und ist dieses Merkmal mit einem Merkmal korreliert, das im Modell enthalten ist? Ist irgendein Regressor (eine erklärende Variable in der Regression) aus irgendeinem Grund mit dem strukturellen Fehler korreliert – also dem Preis abzüglich des Wertes, den er gemäß dem kausalen Zusammenhang haben sollte? Und – noch vor all dem – hätten diese Daten die Frage überhaupt beantworten können? Die Einträge sind in der Reihenfolge aufgeführt, in der die Konzepte am leichtesten zu verstehen sind; in der Praxis werden die Fragen in umgekehrter Reihenfolge gestellt, die letzte Frage zuerst.

Der zweite Satz „

“

Die vier verbleibenden Beiträge beantworten Fragen, die in der Übersicht nicht gestellt werden. Die in dieser Ausgabe vorgestellte Übersicht über aktuelle Gerichtsentscheidungen umfasste so viele Rechtsordnungen, Zwecke und Sprachen, dass vier konzeptionelle Fragen den Rahmen der Fußnoten der Übersicht sprengten: Was ist das Referenzprojekt in einem zur Enteignung (die Entziehung von Eigentum durch den Staat oder eine gesetzlich dazu befugte Stelle – was in der US-amerikanischen Praxis als „eminent domain“ oder „condemnation“ bezeichnet wird), wie sollte die Bewertungspraxis auf ihrer obersten Ebene klassifiziert werden, was mit dem Bewertungsvokabular an einer Sprachgrenze geschieht und inwiefern sich die Art des Wertes, den ein Auftrag erfordert, von dem Ansatz unterscheidet, mit dem dieser ermittelt wird. Auf jede dieser Fragen gibt es einen eigenen Eintrag. Sie sind keine Sprossen auf einer Leiter; Anlass dafür ist die Übersicht selbst, nicht die Regression aus Ausgabe 1.

The Scheme, and Effects on Value (011) ist das Bindeglied zwischen den Bewegungen. Bei der Enteignung wird der Wert üblicherweise anhand einer Welt bemessen, in der das Projekt, für das die Immobilie enteignet wird – das sogenannte „Vorhaben“ – nie durchgeführt wurde; diese Regel wird in der Praxis der Vereinigten Staaten als „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Regel bezeichnet. Der Eintrag formuliert dies wie folgt: 007 (*Conditional Expectation*) und 010 (*Parameter Identification*) legen fest: Ein Werteffekt ist eine kontrafaktische Größe – die Differenz zwischen dem Wert in der Welt, wie sie ist, und dem Wert in einer Welt, die nicht eingetreten ist (hier: die Welt ohne das Vorhaben); das maßgebliche Recht legt die Form des kontrafaktischen Sachverhalts fest, und ein Gericht (in den Vereinigten Staaten das Gericht, die Enteignungskommis-

sion oder die Geschworenen) legt den zeitlichen und räumlichen Umfang des Vorhabens fest; und die Identifikationsfrage – ob Daten aus der Welt des Vorhabens den Wert in einer Welt ohne das Vorhaben bestimmen können – bleibt beim Gutachter.

The Purposes of Valuation (012) legt die Klassifizierung der Bewertungspraxis durch die Fachzeitschrift dar: Oben stehen acht Zwecke, von Kauf und Verkauf bis hin zur Versicherung; darunter jeweils das Eigentumsrecht, das anwendbare Recht und die Wertgrundlage (im Sinne der USPAP: Art und Definition des Wertes), die gemeinsam festgelegt werden; darunter die Methodik. Die Rechtsinstrumente des Quartals (im weiteren Sinne als jeder formelle, geltende Rechtstext: ein Gesetz, ein Erlass oder eine Verordnung oder ein Vertrag), die jeweils anhand ihres offiziellen Wortlauts überprüft wurden, sind unter ihren jeweiligen Zwecken in Vergleichstabellen aufgeführt, und die Zwecke, für die die Untersuchung keine Ergebnisse erbrachte, werden leer und nicht ausgefüllt ausgewiesen; eine gesetzliche Regelung zur Kriegsschadensentschädigung wird unter „Schäden und Entschädigungen“ eingeordnet, da ihr Ziel darin besteht, den Verlust des Eigentümers zu bemessen.

Terminological Divergence (013) klassifiziert die wiederkehrenden Arten, in denen die Bewertungsbegriffe verschiedener Rechtssysteme nicht miteinander übereinstimmen: fünf Formen der Diskrepanz, belegt durch gesetzliche Begriffe in zwölf Sprachen; Begriffe, die bereits anhand des Gesetzestextes überprüft wurden, werden von Begriffen getrennt, die noch auf diese Überprüfung warten. Die Ergebnisfeststellung lautet, dass kein der untersuchten Gesetze ein allgemeines abstraktes Substantiv als Fachbegriff für das Vorhaben, das die Auswirkung der Regelung auf den Wert beeinflusst, verwendet; einige drücken sich nur richtungsbezogen aus, durch ein Richtungspaar „“ (getrennte Wörter für Zunahme und Abnahme), andere verwenden ein neutrales Substantiv für eine Wertänderung, ohne es zu einem Fachbegriff zu machen, und wieder andere bringen die Idee in einem Verb zum Ausdruck.

The Basis of Value and the Approach (014), der vierte, trennt die Wertgrundlage – also die Definition des Werts, die eine Bewertung ergeben muss – von der Wertprämisse (die angenommenen Umstände des Verkaufs: freier Markt, ordnungsgemäße Liquidation, Zwangsverkauf, fortgesetzte Nutzung) sowie vom Bewertungsansatz (Vergleichswertverfahren, Kostenverfahren, Ertragswertverfahren) und zeigt, dass kein Bewertungsansatz die Grundlage für den von ihm ermittelten Wert bestimmt.

Das Beispiel zum Ausprobieren:

Die acht Pacifica-Vergleichsobjekte aus Ausgabe 1 kehren zurück, wurden auf sechzehn erweitert und um den Renovierungsindikator (1 bei Renovierung, 0 wenn nicht), der in Ausgabe 1 zwar erwähnt, aber nicht als Variable erfasst wurde, nun gemessen.

Die Erweiterung beruht auf einer bemerkenswerten Tatsache bezüglich dieses Datensatzes: Sobald die in Ausgabe 1 beschriebene Neugestaltung berücksichtigt wird, ist der Datensatz vollkommen rauschfrei – jeder Preis entspricht einer festen Formel aus den Merkmalen, ohne dass etwas übrig bleibt. Bei einer Regression der acht Preise auf die Bruttowohnfläche (GLA, Quadratfuß), die Grundstücksgröße (Quadratfuß), die Aussicht (1 = Aussicht, 0 = keine), den Zustandswert (0,00 bis 10,00: der vom Gutachter geschätzte Prozentsatz der Häuser im Marktgebiet, die sich in einem schlechteren Zustand befinden, geteilt durch zehn; durchschnittlich 5,00, gut 7,00, ausgezeichnet 9,00; *Conditional Expectation* enthält die vollständige Definition) sowie ein Sanierungsindikator (1 für Comp H, 0 für die anderen sieben) liefern bei jeder Beobachtung Residuen von Null, und die Koeffizienten

$$P = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\mathrm{GLA}} + 25 \cdot z_{\mathrm{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\mathrm{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\mathrm{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\mathrm{remodel}},$$

wobei „P“ der Verkaufspreis ist (nicht „Comp P“).

Die Residuen „$46,455“ von Comp H in Ausgabe 1 waren der Schatten des Terms „$60,000“ (Umbau), der durch die Auslassung auf die anderen Koeffizienten umverteilt wurde. Das Beispiel bezieht den Zustand in die Regression ein, wie es bei der traditionellen Wertermittlung der Fall ist und wie es auch in Ausgabe 1 geschehen ist. Die traditionelle Wertermittlungsmethodik entspricht nicht der Methode des Journals, der RCA-basierten Wertermittlung, bei der Zustand und Qualität aus der Regression herausgehalten werden; *Conditional Expectation* (007) erläutert, worin der Unterschied besteht. Die acht neuen Vergleichsobjekte (I bis P) werden aus derselben Funktion generiert, sodass die Vergleichsobjekte A–H ihre veröffentlichten Merkmale und Preise unverändert beibehalten und die beiden Ausgaben exakt übereinstimmen.

Die Rauschfreiheit ist eher eine bewusste pädagogische Entscheidung als eine Aussage über reale Märkte. Das bedeutet, dass jede Abweichung zwischen einem an die Pacifica-Daten angepassten Koeffizienten und seinem generierenden Wert entweder eine Verzerrung oder ein Identifikationsfehler ist, niemals Rauschen. 008 (*Omitted Variable Bias*) kann daher die Formel für den Verzerrungsfehler durch ausgelassene Variablen exakt statt nur annähernd verifizieren, und 010 (*Parameter Identification*) kann eindeutig eine Reihe von Verkaufszahlen aufzeigen, bei denen sich zwei Merkmale stets gemeinsam bewegen, sodass keine Methode ihre Raten voneinander trennen kann (ein Rangmangel). Echte Umsatzdaten verhalten sich niemals so, und die Einträge weisen darauf hin, wo es darauf ankommt.

Der Datensatz wird als „ `data/pacifica_comps_16.csv`“ im Verzeichnis jedes Eintrags zum ersten Satz (*Conditional Expectation* bis *Parameter Identification*) sowie als „`kb/pacifica_comps_extended.pl`“ in der Wissensdatenbank der Ausgabe bereitgestellt (eine Sammlung von Prolog-Dateien, einer Sprache, in der Fakten und Regeln maschinell überprüft werden können), die die Generierungsfunktion unter `true_price/2` enthält, sodass jeder Preis anhand dieser Funktion überprüft werden kann.

So lesen Sie diese Ausgabe:

Der erste Abschnitt ist nach Abhängigkeiten gegliedert und lässt sich am besten der Reihe nach lesen; jeder Eintrag verwendet Vokabular, das im vorherigen Eintrag eingeführt wurde. Ein Leser, der Ausgabe 1 nicht gelesen hat, wird dennoch in der Lage sein, 007 (*Conditional Expectation*) folgen, da dort das Notwendige noch einmal zusammengefasst wird; das Beispiel in *Omitted Variable Bias* (008) verweist jedoch auf die Regression aus Ausgabe 1 und lässt sich besser verstehen, wenn man diese zur Hand hat, und das Beispiel in *Parameter Identification* (010) baut auf den sechzehn Verkäufen auf. Der zweite Abschnitt ist in einer Reihenfolge abgedruckt, doch einige seiner Einträge stützen sich auf Einträge, die danach abgedruckt sind: *The Scheme, and Effects on Value* (011) setzt *Conditional Expectation* und *Parameter Identification* voraus; *The Purposes of Valuation* (012) stützt sich auf die in *The Basis of Value and the Approach* (014) definierte Wertgrundlage, und *Terminological Divergence* (013) stützt sich auf das Vorhaben und die Wertwirkung von *The Scheme* sowie auf *The Basis of Value*; daher empfiehlt es sich für Leser, die mit dem Vokabular noch nicht vertraut sind, zunächst *The Scheme* und *The Basis of Value* zu lesen, bevor sie *The Purposes of Valuation* und *Terminological Divergence* lesen.

Praktiker, die nach unmittelbar anwendbarem Material suchen, sollten zunächst die Abschnitte **„Wo Gutachter darauf stoßen“** und **„Warum es für die Verteidigungsfähigkeit wichtig ist“** in den Artikeln 008 (*Omitted Variable Bias*) und 010 (*Parameter Identification*) lesen. Diese beiden Einträge enthalten die Ergebnisse, die sich am direktesten in einem Gutachten nutzen lassen: dass Anpassungen (wie R^2, also der Anteil der Preisvariation, den das Modell reproduziert) kein

Beweis gegen eine Verzerrung sind, dass ein verzerrtes Modell gute Vorhersagen treffen und dennoch unbrauchbare Anpassungen liefern kann und dass die in genannte „Bracketing“-Anforderung zwei Fragen beantwortet, nicht nur eine: ob die Verkäufe einen Kontrast in einem Merkmal enthalten, der sich von den anderen unterscheidet (Identifikation), und ob das Bewertungsobjekt innerhalb der Verkäufe liegt (Support); das „Bracketing“ gewährleistet nur die zweite.

Redaktionelle Haltung

Zwei Punkte zur Körperhaltung aus Ausgabe 1 werden beibehalten, und ein dritter kommt hinzu.

Die Einträge sind kein Kapitel aus einem Lehrbuch. Jedes Konzept wurde ausgewählt, weil Gutachter tatsächlich damit konfrontiert werden – meist unter einem anderen Namen oder gar ohne Bezeichnung – und weil die Benennung eines Konzepts Einfluss darauf hat, was in einem Gutachten gesagt werden kann. Konzepte, die in der Praxis keine Rolle spielen, werden unberücksichtigt gelassen, unabhängig von ihrer Bedeutung in der Fachliteratur.

Die Abteilung nimmt keine Stellung dazu, ob hedonische Methoden die traditionelle Rasteranalyse ablösen sollten. Die hier durchgehend vertretene These ist enger gefasst und unserer Meinung nach schwerer zu widerlegen: Das Raster ist bereits ein statistisches Verfahren, und die hier dargelegten Konzepte beschreiben, wie es funktioniert – unabhängig davon, ob der Gutachter, der es anwendet, in diesen Begriffen denkt oder nicht.

Schließlich sollen die Einträge zitierfähig sein. Jeder Eintrag ist eine eigenständige Einreichung mit einer eigenen DOI, einem eigenen Prolog-Galley, in dem die Aussagen in maschinenlesbarer Form kodiert sind, sowie einem stabilen Identifikator im zeitschriftenweiten Wörterbuch. Korrekturen werden als neue Versionen vorgenommen, nicht als stille Bearbeitungen.

Die Beilage und die acht Beiträge in dieser Ausgabe:

S. **Die Hürde für das menschliche Verständnis von MARS** — eine Ergänzung, die zwischen dieser Übersicht und 007 (*Conditional Expectation*) eingefügt ist und anhand eines ausgearbeiteten Modells zeigt, wie die von einem MARS-Programm ausgegebenen Begriffe zu den Raten, Wertbeiträgen und Anpassungen werden, über die die vier statistischen Einträge argumentieren.

007. **Bedingte Erwartung** — was eine Regression tatsächlich schätzt.

008. **Verzerrung durch ausgelassene Variablen** — Theils Formel, anhand der Pacifica-Daten auf den Cent genau verifiziert.

009. **Endogenität** – ausgelassene Variablen, Simultanität, Selektion und Messfehler als eine Bedingung.

010. **Parameteridentifikation** – was die Daten vor der Anwendung eines Schätzers offenbaren könnten.

011. **Das Vorhaben und die Auswirkungen auf den Wert** – das Akquisitionsprojekt als Referenz für die Zuordnung von Werteffekten; das Scharnier der Leiter.

012. **Die Zwecke der Wertermittlung** – acht Zwecke an der Spitze der Klassifizierung der Praxis durch die Fachzeitschrift.

013. **Terminologische Abweichungen** — fünf wiederkehrende Formen sprachübergreifender Diskrepanzen im Bewertungsvokabular.

014. **Die Wertgrundlage und der Ansatz** — welchen Wert eine Bewertung hervorbringen muss und warum die Methode dies nie endgültig klärt.

Looking ahead. Ausgabe Nr. 3 (1. Quartal 2027) befasst sich mit dem Thema räumliche Cluster: Teilmärkte, die räumliche Gewichtsmatrix, das Problem der modifizierbaren Flächeneinheiten und Kriging. Der Bezug zur vorliegenden Ausgabe ist unmittelbar – räumliche Abhängigkeit ist unter anderem eine strukturierte Form des hier behandelten Problems der ausgelassenen Variablen.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`000-overview.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 000-overview.pl
%%
%% Prolog companion to the Foundations Overview, Vol. 1, Issue 2 (2026 Q4).
%%   Author:  Bert Craytor, Editor
%%   Piece:   foundations_overview  (editorial introduction, not a concept)
%%
%% The overview's galley records the issue's structure: which entries
%% appear, in what order, why that order, and what the running example is.
%%
%% v1.3.0: corrections for the same reader; bracketing as in 010; the
%% remodel split withdrawn; every gap is bias or a failure of identification.
%% v1.2.0: the description of 012 restated (purpose constrains; interest, law and
%% basis settled together; then methodology).
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point); the remodel term explained. The
%% generating function lives in kb/pacifica_comps_extended.pl, restated in
%% those units with this release.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ foundations_overview, conditional_expectation,
               omitted_variable_bias, endogeneity, identification,
               scheme, value_effect, scheme_disregard,
               valuation_purpose, terminology_divergence,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

article_concept(foundations_overview).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.000').
piece_kind(foundations_overview, overview).

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
```

```
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

% ====================================================================
% ISSUE CONTENTS
% ====================================================================
%
% entry_in_issue(Position, ConceptId, Slug).

entry_in_issue(0,  foundations_overview,   '000-overview').
entry_in_issue(1,  mars_rates,            '001-mars-rates').   % supplement, not a concept
entry_in_issue(7,  conditional_expectation,'007-conditional-expectation').
entry_in_issue(8,  omitted_variable_bias,  '008-omitted-variable-bias').
entry_in_issue(9,  endogeneity,            '009-endogeneity').
entry_in_issue(10, identification,         '010-identification').
entry_in_issue(11, scheme,                 '011-the-scheme').
entry_in_issue(12, valuation_purpose,      '012-valuation-purpose').
entry_in_issue(13, terminology_divergence, '013-terminology-divergence').
entry_in_issue(14, basis_of_value,         '014-basis-of-value').

% entry_title(ConceptId, Title) - as printed on each entry's title page.
entry_title(foundations_overview,   "Overview").
entry_title(mars_rates,             "The Barrier to Human Understanding of MARS").
entry_title(conditional_expectation,"Conditional Expectation").
entry_title(omitted_variable_bias,  "Omitted Variable Bias").
entry_title(endogeneity,            "Endogeneity").
entry_title(identification,         "Parameter Identification").
entry_title(scheme,                 "The Scheme, and Effects on Value").
entry_title(valuation_purpose,      "The Purposes of Valuation").
entry_title(terminology_divergence, "Terminological Divergence").
entry_title(basis_of_value,         "The Basis of Value and the Approach").

% The issue's two movements: the statistical diagnostic ladder written
% for issue 1's regression, and the legal-conceptual set forced by this
% issue's survey of recent court decisions. 011 is the hinge: it applies
% 007/010's counterfactual and identification structure to compulsory
% acquisition.
entry_movement(mars_rates,              statistical_ladder).   % supplement to the ladder
entry_movement(conditional_expectation, statistical_ladder).
entry_movement(omitted_variable_bias,   statistical_ladder).
entry_movement(endogeneity,             statistical_ladder).
entry_movement(identification,          statistical_ladder).
entry_movement(scheme,                  legal_conceptual).
entry_movement(valuation_purpose,       legal_conceptual).
entry_movement(terminology_divergence,  legal_conceptual).
entry_movement(basis_of_value,          legal_conceptual).

issue_theme("What hedonic regression actually does and what limits it; and the legal-conceptual
   ↪ground -- the scheme, the purposes of valuation, terminology across jurisdictions -- that this
   ↪ issue's court-decision survey forced.").

% ====================================================================
% WHY THIS ORDER - EACH ENTRY IS A DIFFERENT KIND OF FAILURE
% ====================================================================

entry_role(mars_rates,
```

```
    "Supplement. Shows on one worked model how the terms a MARS program prints become rates, value
   ↪contributions and adjustments, so that the four entries' statements about a rate can be read
   ↪against the Journal's own models.").
entry_role(conditional_expectation,
    "Names the estimand. Establishes P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0, the identity the rest of
   ↪the issue turns on.").
entry_role(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it.").
entry_role(endogeneity,
    "The general condition. Measuring the omitted variable cures the omission without curing the
   ↪correlation with the error.").
entry_role(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Logically prior to the other three.").
entry_role(scheme,
    "The hinge between the movements. The law fixes the form of the valuation counterfactual and a
   ↪tribunal fixes its extent; identifying no-scheme value from scheme-world data stays with the
   ↪appraiser.").
entry_role(valuation_purpose,
    "The journal's classification of practice: eight purposes; beneath each, the property interest,
   ↪ the governing law and the basis of value, settled together; beneath those, methodology.
   ↪Purposes without a verified instrument are reported empty.").
entry_role(terminology_divergence,
    "Five recurring forms of cross-language mismatch in valuation vocabulary. No statute surveyed
   ↪uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's effect on value; statutes use a
   ↪ directional pair, a neutral noun for a change in value that is not a term of art, or a verb
   ↪.").
entry_role(basis_of_value,
    "Separates the basis of value from the premise of value and from the approach; no approach
   ↪determines the basis of the number it returns.").

% The diagnostic ladder the four entries supply, in printed order (in practice
% it is asked from the last step back to the first).
diagnostic_step(1, conditional_expectation, "Is the estimand named?").
diagnostic_step(2, omitted_variable_bias,   "Is a relevant variable missing and correlated?").
diagnostic_step(3, endogeneity,             "Is any regressor correlated with the structural error
   ↪for any reason?").
diagnostic_step(4, identification,          "Could this data have answered the question at all?").

%! contents_complete is semidet.
%
% Every listed entry has a title; every non-overview entry belongs to
% exactly one movement and has a role.

contents_complete :-
    forall(entry_in_issue(_, C, _), entry_title(C, _)),
    forall(( entry_in_issue(_, C, _), C \== foundations_overview ),
           ( entry_movement(C, _), entry_role(C, _) )),
    findall(x, entry_in_issue(_, _, _), Xs), length(Xs, 10).

%! entry_depends_on(?A, ?B) is nondet.
%
% The dictionary's dependencies among this issue's entries (A depends on
% B), copied here so that the file needs no dictionary at run time. The
% issue's test suite checks that this copy matches the dictionary.

entry_depends_on(omitted_variable_bias,  conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            conditional_expectation).
entry_depends_on(endogeneity,            omitted_variable_bias).
entry_depends_on(identification,         conditional_expectation).
```

```
entry_depends_on(identification,         endogeneity).
entry_depends_on(terminology_divergence, basis_of_value).
entry_depends_on(basis_of_value,         scheme).
entry_depends_on(basis_of_value,         valuation_purpose).

%! reading_order_matches_dependency is semidet.
%
% In the statistical ladder the printed order follows the dependencies:
% no entry precedes one it depends on. The legal-conceptual movement is
% printed in one order, and some of its entries rely on entries printed
% after them; forward_dependency/2 lists those, as the overview says.

reading_order_matches_dependency :-
    forall(( entry_depends_on(A, B),
             entry_movement(A, statistical_ladder) ),
           ( entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
             PosB < PosA )).

forward_dependency(A, B) :-
    entry_depends_on(A, B),
    entry_in_issue(PosA, A, _), entry_in_issue(PosB, B, _),
    PosB > PosA.

% ========================================================================
% THE RUNNING EXAMPLE
% ========================================================================
%
% Issue 1's eight comps, extended to sixteen with a measured remodel
% indicator. The provenance claim: issue 1's dataset is exactly noiseless,
% and comps I-P are generated from the same function, so A-H are
% unchanged between issues.

issue1_comp(comp_a). issue1_comp(comp_b). issue1_comp(comp_c).
issue1_comp(comp_d). issue1_comp(comp_e). issue1_comp(comp_f).
issue1_comp(comp_g). issue1_comp(comp_h).

% Prices as published in issue 1 (Issues/2026_Q3).
issue1_price(comp_a, 1425000). issue1_price(comp_b, 1280000).
issue1_price(comp_c, 1407500). issue1_price(comp_d, 1155000).
issue1_price(comp_e, 1470000). issue1_price(comp_f, 1177500).
issue1_price(comp_g, 1392500). issue1_price(comp_h, 1312500).

%! issue1_prices_unchanged is semidet.
%
% The consistency claim between issues: every issue-1 price survives the
% extension untouched.

issue1_prices_unchanged :-
    forall(issue1_price(P, Price), sale_price(P, Price)).

%! extension_uses_same_generating_function is semidet.
%
% Every property in the extended dataset, old and new, satisfies the
% generating function exactly.

extension_uses_same_generating_function :-
    forall(property(P), ( true_price(P, X), sale_price(P, X) )).

% The Comp H story, closed.
```

```
issue1_open_question(comp_h_residual, 46455,
    "Issue 1 reported the residual and disclosed a constructed remodel left out of the regression
   ↪ .").
issue2_resolution(comp_h_residual,
    "The generating function carries a 60,000 remodel term; the 46,455 residual is its shadow after
   ↪  redistribution across the omitted-variable model's coefficients.").

% Noiselessness is a pedagogical choice, and the entries say so.
dataset_property(noiseless,
    "Every gap between a coefficient fitted to the Pacifica data and its generating value is bias
   ↪or a failure of identification, never noise.").
dataset_caveat(noiseless,
    "Real sales data never behave this way; the entries flag this where it matters.").

% ======================================================================
% EDITORIAL POSTURE
% ======================================================================

posture(practice_contact,
    "Concepts are selected for genuine practice contact, not standing in the literature.").
posture(no_displacement_claim,
    "The department takes no position on whether hedonic methods should displace grid analysis; the
   ↪  claim is that the grid is already a statistical procedure.").
posture(citable,
    "Each entry is a separate submission with its own DOI and Prolog galley; corrections are new
   ↪versions, not silent edits.").

% ======================================================================
% LOOKING AHEAD
% ======================================================================

next_issue(volume(1), number(3), year(2027), 'Q1').
next_issue_theme("Spatial dependence and the geography of valuation.").
next_issue_entry(submarket).
next_issue_entry(spatial_weights_matrix).
next_issue_entry(modifiable_areal_unit_problem).
next_issue_entry(kriging).
next_issue_link(
    "Spatial dependence is, among other things, a structured form of the omitted-variable problem
   ↪developed in this issue.").
```

Die Hürde für das menschliche Verständnis von MARS (The Barrier to Human Understanding of MARS)

Ein MARS-Modell als Einheitspreise, Wertbeiträge und Anpassungen lesen

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/qmnctv78

Dies ist eine Ergänzung zum Abschnitt „Grundlagen“ und kein Konzeptbeitrag. Der Titel bezeichnet eine Hürde, die der Herausgeber im Laufe jahrelanger indirekter Beobachtung erkannt hat: Gutachter, die einen Regressionskoeffizienten problemlos lesen können, bleiben bei der Liste der „Hinge-Terme“ stehen, die ein MARS-Programm ausgibt, da nichts in dieser Liste wie ein Einheitspreis aussieht. Die vier statistischen Einträge, die auf diese Ergänzung folgen (*Bedingte Erwartung*, *Verzerrung durch ausgelassene Variablen*, *Endogenität* und *Parameteridentifikation*), befassen sich mit dem Wert, den eine Regression einem Merkmal zuweist. Die Modellierung der Zeitschrift selbst nutzt multivariate adaptive Regressionssplines (MARS; Friedman 1991) [1], die nicht einen Wert pro Merkmal, sondern einen pro Bereich ausgeben, und der Weg von den Ausgabedaten eines MARS-Programms zur Wertetabelle, die ein Gutachter verteidigen kann, weist einen Schritt auf, an dem manuell erstellte Tabellen fehlerhaft werden. Diese Beilage beschreibt den Weg, den Schritt und ein Programm, das diesen Weg durchläuft und seine eigene Arbeit überprüft.

Formale Definition. In einem MARS-Modell setzt sich der angepasste Wert aus einem Achsenabschnitt und einer Summe von Termen zusammen, wobei jeder Term aus einem Koeffizienten multipliziert mit einem Produkt aus Scharnierfunktionen der Merkmale besteht. Der angepasste Wert ist die Preisschätzung des Modells. Für ein Merkmal, während die anderen festgehalten werden, handelt es sich um eine Folge gerader Segmente. Die Punkte, an denen sich die Segmente treffen, sind die Knoten. Die Kurve des Wertbeitrags des Merkmals über seinen Bereich ist die *Variablenkurve*. Ihre Steigung in jedem Bereich ist die: die Änderung des angepassten Werts pro Einheit des Merkmals in diesem Bereich; der *Wertbeitrag* einer Menge des Merkmals ist die Summe der Modellterme für dieses Merkmal bei dieser Menge; im Beispiel sind alle diese Terme bei 1.200 Quadratfuß gleich Null, sodass der Beitrag ab diesem Wert gemessen wird und darunter negativ ist; Ein Modell muss eine solche Menge nicht aufweisen, und nur Unterschiede zwischen den Beiträgen – also Anpassungen – sind von Bedeutung; und die *Anpassung* von einem Vergleichsobjekt auf das Bewertungsobjekt ist der Betrag, der zum Beitrag des Vergleichsobjekts addiert wird, um ihn dem des Bewertungsobjekts anzugleichen, was der Summe aus Einheitspreis mal Breite über die Bereiche zwischen den beiden Mengen entspricht. Die so definierte Einheitspreis ist die des Modells; sie wird erst dann als die vom Markt gezahlte Einheitspreis interpretiert, wenn das Modell als faire Darstellung der Umsätze akzeptiert wurde, und die auf diesen Nachtrag folgenden Einträge befassen sich damit, wann diese Akzeptanz gerechtfertigt ist.

[1] MARS is a registered trademark of Minitab, LLC. It is used in this Journal as the name of the statistical method introduced by Friedman (1991), and the software referred to is the R package earth, whose notation this Journal follows: hinges are written $h(x-t)$ and $h(t-x)$ and models are shown as earth prints them. Salford's MARS writes the same functions as numbered basis functions, BF1 = $\max(0, X-t)$ and so on, and differs from earth in such details of notation, not in the method.

Warum es diese Ergänzung gibt

Einem Schätzer, der Anpassungen an einem MARS-Modell in earthUI (Craytor 2026) oder direkt im R-Paket earth (Milborrow 2024a) vornimmt, wird eine Liste mit Begriffen wie den folgenden bereitgestellt:

```
(Intercept)     1520000
h(1200-gla)        -600
h(gla-1200)        1000
h(gla-2000)        -250
h(gla-2800)        -650
```

Das wird von niemandem angegeben. Was in die Verkaufstabelle einfließt, ist die Anpassung: der Wertbeitrag des Bewertungsobjekts abzüglich des Wertbeitrags des Vergleichsobjekts. Die Preise pro Quadratfuß werden im Bericht erörtert, als Schritt zur Begründung des MARS-Modells. Der Weg von den gedruckten Bedingungen zu diesen Zahlen ist kurz, aber es gibt einen Schritt, bei dem manuell erstellte Tabellen Fehler aufweisen können, und der Sinn der Verwendung eines Modells geht verloren, wenn die daraus resultierenden Zahlen einem Prüfer nicht erklärt werden können.

Die einfache Fassung: vier Bereiche, vier Einheitspreise

Eine lineare Regression, bei der die Wohnfläche als linearer Term einfließt, ergibt einen einheitlichen Preis pro Quadratfuß für den gesamten Markt; genau das tun Regressionen in der traditionellen Wertermittlung, und genau das ist in dieser Ergänzung unter „gewöhnlicher Regression“ zu verstehen. MARS lässt den Preis pro Quadratfuß dort variieren, wo die Verkaufszahlen eine Veränderung anzeigen. Auf dem Küstenmarkt des Beispiels kann die Wohnfläche bei einer Fläche von bis zu 1.200 Quadratfuß einen Wert von $600 pro Quadratfuß haben, $1,000 pro Quadratfuß von 1.200 bis 2.000, $750 von 2.000 bis 2.800 und nur $100 darüber. Das ist der gesamte Unterschied, und ein Makler versteht ihn auf Anhieb: Der Markt zahlt am meisten für den Raum, der aus einem kleinen Haus ein Einfamilienhaus macht, weniger für den nächsten Raum und fast nichts für Raum, der über das hinausgeht, was die Käufer in der Nachbarschaft wollen.

Angesichts der Werte ist alles andere reine Arithmetik, die ein Gutachter ohnehin bereits durchführt. Ein Vergleichsobjekt mit 1.800 Quadratfuß und ein Bewertungsobjekt mit 2.400 Quadratfuß unterscheiden sich um 600 Quadratfuß, und der Mittelwert bei 2.000 liegt dazwischen. Die Anpassung, die zum Vergleichsobjekt hinzugerechnet wird, ist der angepasste Wert des zu bewertenden Objekts abzüglich desjenigen des Vergleichsobjekts, $2,620,000 − $2,120,000 = $500,000, was auch dem Wertbeitrag der Wohnfläche des zu bewertenden Objekts abzüglich desjenigen des Vergleichsobjekts entspricht, $1,100,000 − $600,000. Die Einheitspreise erklären dies: Die Verschiebung überschreitet 200 Quadratfuß bei $1,000, dann 400 Quadratfuß bei $750, was insgesamt $500,000 ergibt. Abbildung 3 veranschaulicht dies anhand eines geschätzten Werts (des Preises, den das Modell für ein Haus mit diesen Merkmalen angibt), der von $1,280,000 bei 800 Quadratfuß – dem kleinsten Haus in den Daten – bis zu etwa $3 million bei 3.500 – dem größten – reicht, wobei der größte Teil des Anstiegs vor 2.800 stattfindet.

Der einzige Wert, den eine Gerade durch die beiden Punkte für diese Bewegung hätte verwenden können, ist derjenige, der sie verbindet: $500,000 bei 600 Quadratfuß, was etwa $833 pro Quadratfuß entspricht: die *Sekantenrate* des Paares, die effektive oder gemittelte Einheitspreis für diese eine Bewegung: der Durchschnitt der Einheitspreise des Modells, gewichtet nach der Breite jedes

durchquerten Bereichs. Er ist kein Einheitspreis des Modells, und für das nächste Paar wäre es ein anderer Durchschnitt. Eine gewöhnliche Regression mit einem einzigen Einheitspreis für die Wohnfläche muss für jedes Paar diesen einen Wert verwenden und kann daher diese paarweisen Durchschnittswerte nicht wiedergeben; genau das bewirkt ein einziger Einheitspreis: Er bildet den Durchschnitt über eine Veränderung, die laut Modell auf dem Markt stattfindet.

Ein Leser, der an dieser Stelle innehält, hat die Methode verstanden: Man berechnet die Differenz der beiden Beiträge, erklärt diese dann, indem man den Einheitspreis für jeden Bereich abliest, den Vergleichswert entsprechend diesen Einheitspreisen auf das Bewertungsobjekt anwendet und die Werte addiert. Was nun folgt, richtet sich an den Leser, der wissen möchte, warum die Geschwindigkeiten so sind, wie sie sind, wo die einzige Falle liegt, was sich ändert, wenn Funktionen zusammenwirken, und wie ein Programm die Berechnungen überprüft; die Geschwindigkeitstabelle und die Anpassung ändern sich dabei nicht.

Die genauere Fassung: Scharnierfunktionen und das Vorzeichen, das übersehen wird

Bezeichnen wir den Graphen des Wertbeitrags einer Variablen über ihren Definitionsbereich als *Variablengraphen*. Es handelt sich dabei nicht um eine Kurve im alltäglichen Sinne, also um etwas, das sich sanft biegt; vielmehr ist es ein segmentierter linearer Graph, der zwischen den Knoten geradlinig verläuft und sich nur an diesen biegt. MARS baut ihn aus *Scharnieren* auf; Friedman (1991) beschrieb sie als abgeschnittene Potenzfunktionen, und „Scharnier“ ist der Name, auf den sich die spätere Literatur geeinigt hat (Milborrow, o. J.); Hastie, Tibshirani und Friedman (2009, §9.4) bezeichnen die beiden an einem Knoten als „reflektiertes Paar“.

Definition (Scharnier). Ein Scharnier ist eine Funktion einer Variablen x mit einer einzigen Bruchstelle, die als *Knoten* t bezeichnet wird und deren Wert auf der einen Seite des Knotens null ist und auf der anderen Seite dem Abstand vom Knoten entspricht. An jedem Knoten gibt es zwei davon, einen für jede Seite, wie in Abbildung 1 dargestellt:

$$h(x-t) \;=\; \max(0,\; x-t) \;=\; \begin{cases} 0 & x \le t, \\ x-t & x > t, \end{cases} \qquad h(t-x) \;=\; \max(0,\; t-x) \;=\; \begin{cases} t-x & x < t, \\ 0 & x \ge t. \end{cases}$$

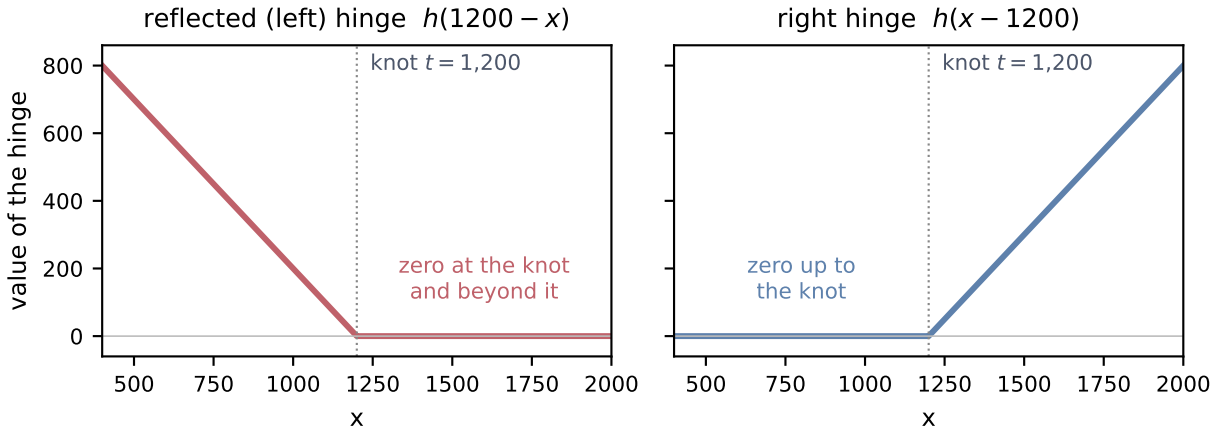
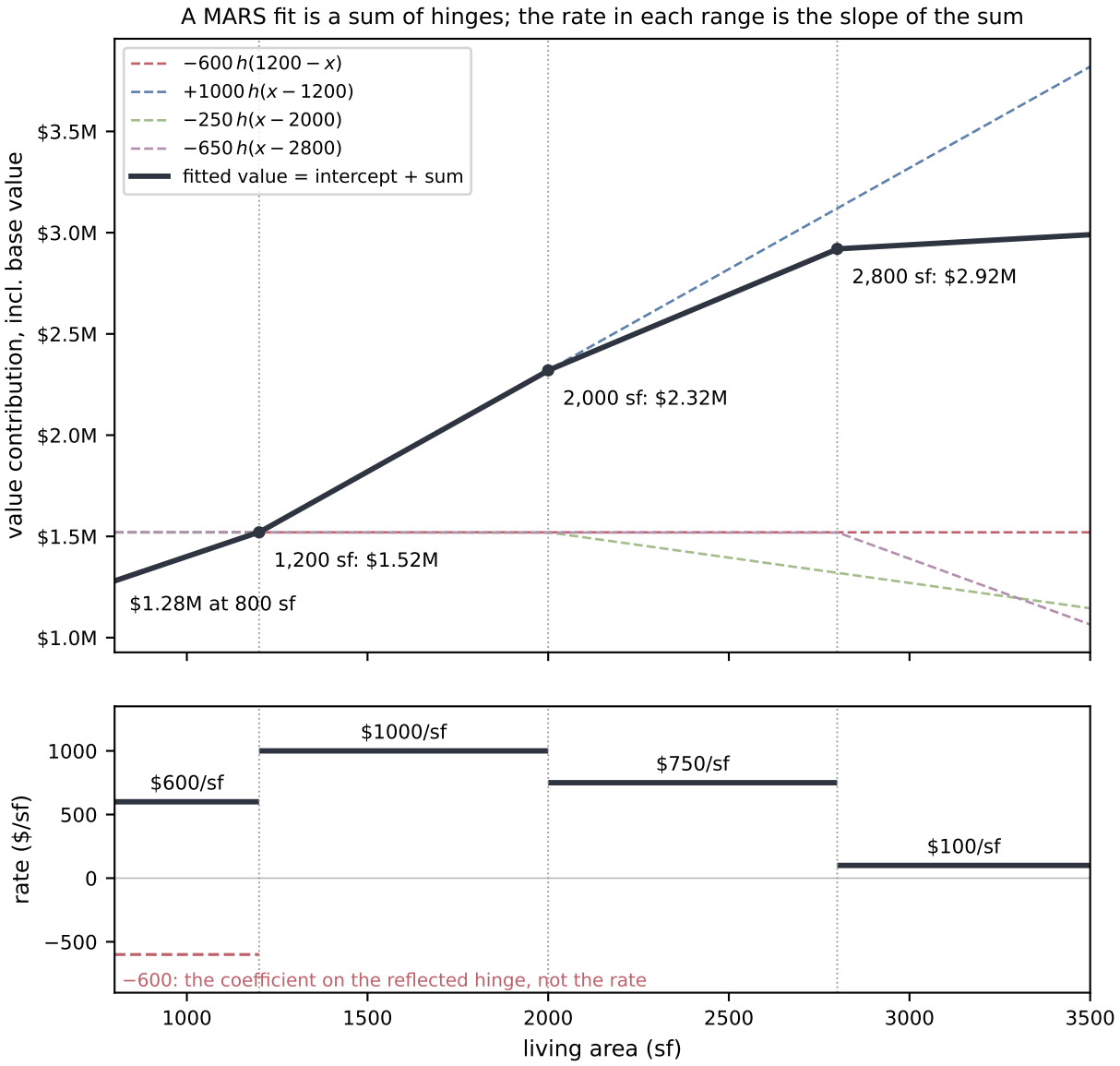


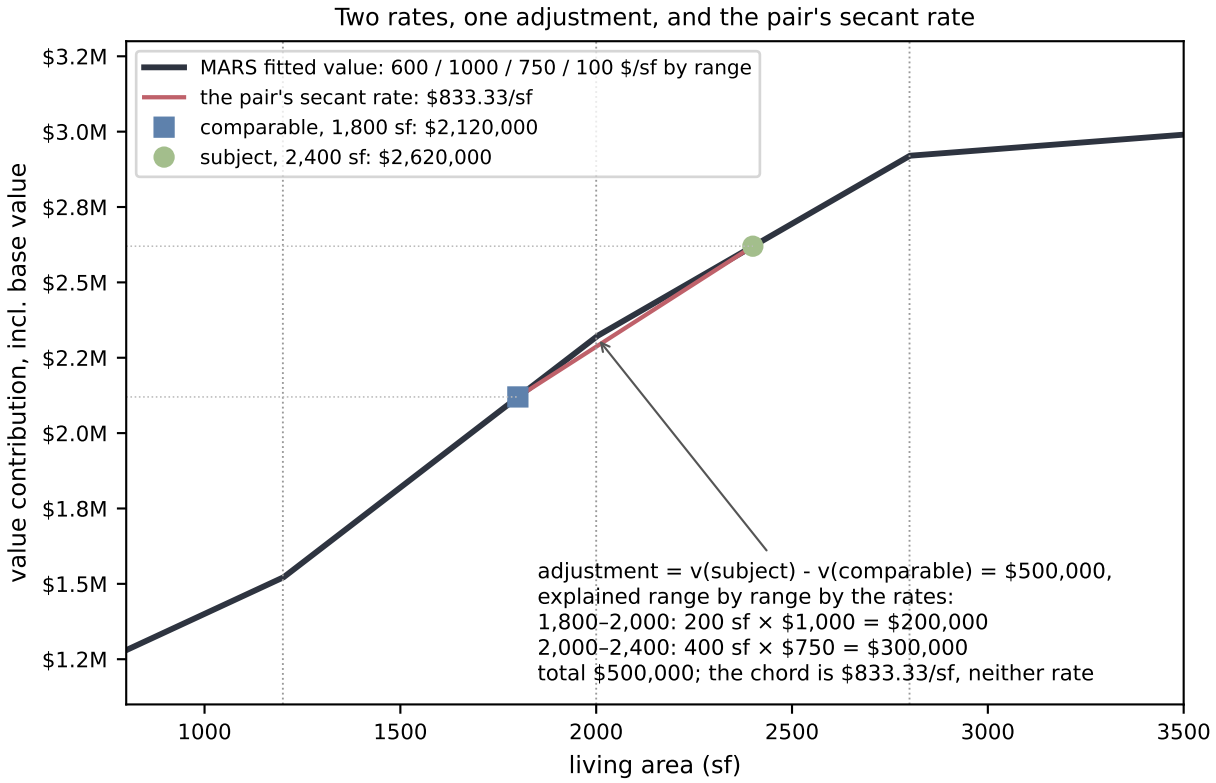
Figure 1: Die beiden Scharnierfunktionen mit dem Knoten bei $t = 1{,}200$: das gespiegelte (linke) Scharnier $h(1200 - x)$, das von links nach rechts bis zum Knoten auf Null abnimmt und jenseits des Knotens den Wert Null annimmt; das rechte Scharnier $h(x - 1200)$, das bis zum Knoten den Wert Null annimmt und jenseits des Knotens von links nach rechts ansteigt. Dies sind die reinen Scharnierfunktionen; in einem Modell wird jede mit einem Koeffizienten multipliziert, der die Richtung umkehren kann.

Das erste, $h(x - t)$, ist das *rechte* Scharnier: Null bis zum Knoten und jenseits davon von links nach rechts ansteigend. Das zweite, $h(t - x)$, ist das *gespiegelte* (oder linke) Scharnier: von links nach rechts bis zum Knoten abfallend und am Knoten sowie jenseits davon Null. Beide sind im gleichen Sinne Scharniere; sie unterscheiden sich lediglich darin, auf welcher Seite des Knotens sie ungleich Null sind. Diese Richtungen beschreiben die reinen Scharniere, die in Abbildung1 aus der Achse „x “ abgeleitet wurden, und nichts weiter. In einem Modell wird ein Scharnier mit einem Koeffizienten multipliziert, der negativ sein kann, und zu anderen Termen addiert; daher kann ein auf einem rechten Scharnier basierender Term von links nach rechts abnehmen und ein auf einem gespiegelten Scharnier basierender Term zunehmen, und der Variablengraphen trifft auf einen Knoten in der Höhe, die ihm die anderen Terme zuweisen. Jede in diesem Anhang angegebene Richtung wird von links nach rechts gelesen. Scharniere werden nicht für sich allein verwendet. In einem MARS-Modell wird jedes Scharnier mit einem Koeffizienten multipliziert und die Terme addiert, und aus diesen Koeffizienten – nicht aus einem einzelnen Scharnier – werden die Steigungen des Modells, die Einheitspreise, berechnet: kumulativ, Bereich für Bereich, wobei der Einheitspreis jedes Bereichs der Einheitspreis des vorherigen Bereichs ist, angepasst um die Koeffizienten der Scharniere, deren Knoten zwischen ihnen liegen. Das Scharnier ist der einzige Baustein, über den MARS für eine einzelne Variable verfügt; jede Biegung in einem Variablendiagramm ist ein Knoten eines Scharniers, und jeder gerade Abschnitt ist eine Summe von Termen, die an dieser Stelle entweder null oder linear sind. **Der entscheidende Punkt, der sich durch alles Folgende zieht: Der Koeffizient eines Scharniers ist keine Steigung. Es ist eine Anpassung der Steigung, der Betrag, der am Knoten dieses Scharniers zu der Steigung addiert wird, die von links ankommt**. Von links nach rechts gelesen beginnt ein Variablengraf mit der Steigung seines ersten Segments, und jeder Knoten passt diese Steigung durch die dort sitzenden Koeffizienten an. Das ist die gesamte Leseregel, und die folgenden Sätze 1 und 2 sind ihr Beweis. Das Modell besteht aus dem Achsenabschnitt plus jedem Koeffizienten multipliziert mit seinem Scharnier, und die Steigung in jedem Bereich ist die Steigung dieser Summe.




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Rate on a segment = (coefficients of the active right hinges) - (coefficients of the active reflected hinges):
   800-1200 sf:  -(-600)            =  $600/sf   only the reflected hinge at 1200 is active
  1200-2000 sf:  1000               = $1000/sf
  2000-2800 sf:  1000 - 250         =  $750/sf
  2800-3500 sf:  1000 - 250 - 650   =  $100/sf   all three right hinges active
```

Figure 2: Die vier Schwellenwerte aus dem Beispiel, ihre Summe und der Einheitspreis in jedem Bereich. Der Koeffizient −600 für den reflektierten Schwellenwert $h(1200-\text{gla})$ ist so gekennzeichnet, dass der Leser ihn möglicherweise mit dem Einheitspreis verwechseln könnte; der Einheitspreis unterhalb von 1.200 Quadratfuß beträgt +600 .




```
Model (v = value contribution, gla = living area in sf):
  v = 1,520,000 - 600·h(1200-gla) + 1000·h(gla-1200) - 250·h(gla-2000) - 650·h(gla-2800)
as earth prints it:
  (Intercept) 1520000   h(1200-gla) -600   h(gla-1200) 1000   h(gla-2000) -250   h(gla-2800) -650
Adjustment from the comparable (1,800 sf) to the subject (2,400 sf) = v(2,400) - v(1,800) = $500,000;
explained range by range by the rates:
  1800-2000 sf:  200 sf x $1000/sf = $200,000
  2000-2400 sf:  400 sf x  $750/sf = $300,000
  total                            = $500,000     secant rate for the pair: 500,000 / 600 = $833.33/sf
```

Figure 3: Die Anpassungen des Werts, wobei die Vergleichsimmobilie 1.800 Quadratfuß und das Bewertungsobjekt 2.400 Quadratfuß groß ist. Die Anpassung, also die Differenz der beiden Beiträge, beträgt $500,000 , und die geltenden Einheitspreise erklären dies Bereich für Bereich; die Sehne, die die beiden Punkte verbindet – etwa $833 pro Quadratfuß – ist der Sekantenrate des Paares, der einzelne Einheitspreis, den eine Gerade für dieses Paar und kein anderes benötigen würde; eine gewöhnliche Regression muss für jedes Paar einen eigenen Einheitspreis verwenden.

Betrachten Sie die oben aufgeführten Werte; Abbildung 2 stellt jeden dieser Werte zusammen mit seiner Summe dar, darunter jeweils der Einheitspreis für den jeweiligen Bereich, und Abbildung 3 veranschaulicht, wie diese Einheitspreise die Anpassung zwischen einem Vergleichswert und einem Bewertungsobjekt erklären. Knoten bei 1.200, 2.000 und 2.800 bilden vier Bereiche. In jedem Bereich ist ein rechtes Scharnier *aktiv*, wenn sein Knoten auf oder links vom Bereich liegt, und ein gespiegeltes Scharnier, wenn sein Knoten auf oder rechts davon liegt – ein rechtes Scharnier wirkt in jedem Bereich jenseits seines Knotens, ein gespiegeltes Scharnier in jedem Bereich davor. Der Einheitspreis wird aus den Koeffizienten der aktiven Scharniere berechnet: Man addiert die Koeffizienten der aktiven rechten Scharniere und subtrahiert die Koeffizienten der aktiven gespiegelten Scharniere. Die daraus resultierende Tabelle gibt der Einheitspreis des Modells für jeden Bereich an, wobei die anderen Merkmale auf einen festen Satz von Werten festgelegt sind (das Programm verwendet die Werte des Bewertungsobjekts); in einem Modell ohne Wechselwirkungen ändert diese Einschränkung nichts, und im folgenden Fall 2 ändert sie alles:

Fläche (sf)	aktive Scharniere	Preis ($/sf)
unter 1.200	$h(1200 - \text{gla})$ nur	$-(-600) = +\mathbf{600}$
1.200 bis 2.000	$h(\text{gla} - 1200)$	**1000**
2.000 bis 2.800	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(\text{gla} - 2000)$	$1000 - 250 = \mathbf{750}$
über 2.800	alle drei rechten Scharniere	$1000 - 250 - 650 = \mathbf{100}$

Die erste Zeile ist der Schritt, der übersehen wird. Ein Koeffizient von −600 bei einem reflektierten Scharnier entspricht nicht einem Einheitspreis von −$600 pro Quadratfuß. Der Scharnierwert $h(1200 - \text{gla})$ gibt an, um wie viel die Wohnfläche eines Hauses unter 1.200 Quadratfuß liegt, und −600 mal dieser Fehlbetrag ergibt einen Preisnachlass: $240,000 für ein 800-Quadratfuß-Haus, der bei 1.200 auf null sinkt. Jeder zusätzliche Quadratfuß reduziert $600 des Preisnachlasses, sodass der Einheitspreis +$600 beträgt. (Bei einem positiven Koeffizienten sorgt dasselbe Scharnier aufgrund seiner geringeren Größe für einen Mehrwert, und sein Satz ist negativ.) Die Regel, einmal formuliert: In einem Bereich ist der Einheitspreis die Summe der Koeffizienten der aktiven rechten Scharniere *minus* der Summe der Koeffizienten der aktiven gespiegelten Scharniere, zuzüglich des Koeffizienten eines linearen Terms (ein Merkmal, das als gerade Linie ohne Knoten eingegeben wird), falls das Modell einen solchen enthält. Damit geht eine Konvention einher: Genau an einem Knoten wird der Einheitspreis von rechts her genommen, sodass ein rechtes Scharnier ab seinem Knoten zählt und ein gespiegeltes Scharnier nur streng unterhalb seines Knotens; der Einheitspreis bei 1.200 Quadratfuß beträgt daher $1,000, der Einheitspreis des dort beginnenden Bereichs, und das Programm liest sie auf dieselbe Weise aus.

Die Überprüfung, ob eine Tabelle korrekt erstellt wurde, erfolgt anhand der Anpassungen an den Knotenpunkten. Bei 1.200 Quadratfuß ist jeder Scharnier gleich Null und der Wert entspricht dem Achsenabschnitt: $1,520,000; bei 2.000 beträgt er $1,520,000 + 1,000 × 800 = $2,320,000; bei 2.800 $2,320,000 + 750 × 800 = $2,920,000; und bei 800 Quadratfuß, dem kleinsten Haus in den Daten, beträgt er $1,520,000 − 600 × 400 = $1,280,000. Von 800 bis 1.200 steigt der Wert von $240,000, was einem Einheitspreis von $600 entspricht – dies ist die erste Zeile; eine Tabelle, in der der Koeffizient als Einheitspreis gelesen würde, hätte den Wert von links nach rechts bis zum Knotenpunkt bei 1.200 abnehmend, doch die Werte zeigen, dass dies nicht der Fall ist. Abbildung2 stellt die vier Scharniere, deren Summe und der Einheitspreis in jedem Bereich dar, wobei der Koeffizient −600 dort markiert ist, wo ein Leser ihn möglicherweise mit dem Einheitspreis verwechseln könnte.

Zwei weitere Komplikationen, die das Programm bewältigen muss, und eine Handtabelle:

- **Wechselwirkungen**. „earth“ gibt in seinem Vorlauf (der Phase, in der Terme nacheinander

hinzugefügt werden; Friedman 1991, §3) ein Produkt wie „$h(\text{gla} - 1500) \times \text{lot}$ “ aus, wenn der Einheitspreis für ein Merkmal von einem anderen abhängt: eine *Wechselwirkung*. Der Einheitspreis für „lot“ unterscheidet sich dann oberhalb und unterhalb von 1.500 Quadratfuß Wohnfläche, und die Einheitspreistabelle für ein Merkmal ist immer die Tabelle, *die sich aus* den anderen *ergibt*, wobei deren Werte beibehalten werden. Das Programm nimmt einen Punkt, einen Wert für jedes andere Merkmal, und berechnet jeden Einheitspreis an diesem Punkt.

- **Niveau versus Anpassung**. Der Achsenabschnitt und die Terme in anderen Merkmalen legen das Niveau fest, von dem aus der Beitrag gemessen wird; sie heben sich bei jeder Anpassung gegenseitig auf. Das Programm gibt Beiträge als die Terme des jeweiligen Merkmals allein an, sodass sich zwei Beiträge genau um den Anpassungswert unterscheiden.

Zwei Fälle: Modelle ohne und mit Wechselwirkungen

Die Regel aus dem vorangegangenen Abschnitt lässt sich in Form von zwei Sätzen formulieren, die im Folgenden bewiesen werden. Sie liefern eine klare Antwort auf eine Frage, die sich jeder Leser eines MARS-Modells früher oder später stellt: Von wie vielen der aufgeführten Terme hängt ein Maß tatsächlich ab? Die Antwort lässt sich in zwei Fälle unterteilen.

Fall 1: keine Wechselwirkungen

Vorgabe. $h(u) = \max(0, u)$, wobei u reelle Zahlen sind. Ein MARS-Modell ohne Wechselwirkungen auf den Merkmalen $x, z_1, \ldots, z_q$ hat Anpassungen beim Wert

$$f(x, z_1, \ldots, z_q) \;=\; \beta_0 + g(x) + \sum_{k=1}^{q} g_k(z_k),$$

wobei β_0 der Achsenabschnitt ist, jedes g_k eine Funktion allein von z_k ist und g alle Terme in x zusammenfasst:

$$g(x) \;=\; c \cdot x \;+\; \sum_{j=1}^{K} a_j\, h(x - t_j) \;+\; \sum_{j=1}^{K} b_j\, h(t_j - x).$$

Hier sind $t_1 < t_2 < \cdots < t_K$ die verschiedenen Knoten der Scharniere in x; a_j ist der Koeffizient des rechten Scharniers bei t_j und b_j der des gespiegelten Scharniers bei t_j, wobei beide 0 sind, wenn das Modell keinen solchen Term enthält; und c ist der Koeffizient eines reinen linearen Terms $c \cdot x$, eines Merkmals, das als Gerade ohne Knoten eingegeben wird und das earth nur für Merkmale erzeugt, die in `linpreds` genannt sind, oder für jedes Merkmal, wenn `Auto.linpreds` aktiviert ist (siehe die Anmerkung nach Satz 1); $c = 0$, wenn kein solcher Term vorhanden ist, wie in jedem Modell dieses Anhangs. Setzen wir $t_0 = -\infty$ und $t_{K+1} = +\infty$ und bezeichnen wir $S_i = (t_i, t_{i+1})$ für $i = 0, 1, \ldots, K$ als die *Segmente* von x; t_i ist der linke Knoten von S_i und t_{i+1} sein rechter Knoten. Auf jedem S_i ist jeder Summand von g entweder identisch Null oder linear, sodass g auf S_i linear ist; seine Steigung dort, die auch $\partial f/\partial x$ auf S_i ist, da kein anderer Summand von f von x abhängt, ist die *Einheitspreis* auf S_i und wird als r_i geschrieben. Die Einheitspreistabelle von x ist die Liste $r_0, r_1, \ldots, r_K$. (Wenn $K = 0$ ein Segment vorliegt, ist $(-\infty, +\infty)$, und die Tabelle ist der einzelne Einheitspreis $r_0 = c$.) An einem Knoten selbst hat g keine Ableitung: Seine linke und rechte Ableitung sind r_{i-1} und r_i, die sich um $a_i + b_i$ unterscheiden (Satz 2 unten), sodass der Wert, den eine Einheitspreistabelle unter t_i anzeigt, eine Konvention ist, die hier von rechts übernommen wurde, und kein Wert von g'.

Satz 1 (der Einheitspreis auf einem Segment). Unter Verwendung der in diesem Rahmen verwendeten Notation gilt für jedes $i \in \{0, 1, \ldots, K\}$:

$$r_i \;=\; c \;+\; \sum_{j=1}^{i} a_j \;-\; \sum_{j=i+1}^{K} b_j,$$

, wobei eine leere Summe als 0 definiert ist. Insbesondere hängt r_i von höchstens K der $2K$ Scharnierkoeffizienten ab – einem pro Knoten – sowie von c.

Beweis von Satz 1. Man wähle i und einen Punkt $x \in S_i$, sodass $t_i < x < t_{i+1}$ gilt. Betrachten wir jeden Summanden von g in einer Umgebung von x, die klein genug ist, um innerhalb von S_i zu liegen. Der nackte Term $c \cdot x$ hat die Ableitung c. Für das rechte Scharnier bei t_j gilt: Wenn $j \leq i$, dann ist $t_j \leq t_i < x$, also gilt $h(x - t_j) = x - t_j$ in der Umgebung und seine Ableitung ist 1; wenn $j \geq i + 1$, dann ist $x < t_{i+1} \leq t_j$, also gilt $h(x - t_j) = 0$ dort und seine Ableitung ist 0. Für das gespiegelte Scharnier bei t_j gilt: Wenn $j \geq i + 1$, dann ist $x < t_j$, also gilt $h(t_j - x) = t_j - x$ und seine Ableitung ist -1; wenn $j \leq i$, dann ist $t_j < x$, also gilt $h(t_j - x) = 0$ und seine Ableitung ist 0. Eine endliche Summe von Funktionen, die in x differenzierbar sind, ist dort mit der Summe der Ableitungen differenzierbar, was

$$g'(x) \;=\; c + \sum_{j \leq i} a_j \cdot 1 + \sum_{j \geq i+1} a_j \cdot 0 + \sum_{j \leq i} b_j \cdot 0 + \sum_{j \geq i+1} b_j \cdot (-1),$$

die angegebene Formel ergibt. Zur Zählung: Die Indexmengen $\{j : j \leq i\}$ und $\{j : j \geq i + 1\}$ sind disjunkt und erschöpfen gemeinsam $\{1, \ldots, K\}$, sodass jeder Knoten t_j genau einen der Werte a_j und b_j beiträgt und niemals beide; daher treten höchstens K Scharnierkoeffizienten auf, und r_i ist an jedem Punkt von S_i gleich. ■

Die Grenze ist erreicht: Wenn für jedes j gilt, dass $b_j = 0$, dann nutzt das Segment ganz rechts S_K alle K des a_j.

Anmerkung (wenn „c“ ungleich Null ist). earth kann ein Merkmal als einzelne gerade Linie ohne Knoten darstellen – der Begriff „$c \cdot x$“ in der Einstellung – und zwar auf zwei verschiedene Arten, wobei der Unterschied von Bedeutung ist. „ `linpreds`“, eine Liste benannter Merkmale wie „ `linpreds = c("GLA")`“, *erzwingt* für jedes Merkmal in der Liste eine lineare Darstellung, selbst wenn eine Anpassung mit Knoten besser wäre; dies ist die Entscheidung des Analysten und kann zu Lasten der Anpassungsgüte gehen. „ `Auto.linpreds`“, ein einzelner Schalter, der standardmäßig aktiviert ist, erzwingt nichts: Er ändert lediglich, wie „earth“ ein Merkmal darstellt, dessen Anpassungen sich als wirklich linear herausgestellt haben – ein einzelnes Scharnier mit seinem Knoten am kleinsten beobachteten Wert –, indem er es als Koeffizienten und Variablennamen anstelle eines Scharniers ausgibt; die Anpassungen bleiben dieselben. In beiden Fällen gibt „earth“ den Term als bloßen Variablennamen mit seinem Koeffizienten aus – „ `221.4 * GLA`“ in der Zusammenfassungsform von „earth“, wie im folgenden Beispiel. „Satz 1“ behandelt dies über „c“, was der Einheitspreis auf jedem Segment erhöht. Beispielsweise wird bei dem Aufruf „

```
mod_linear <- earth(
  SalePrice ~ GLA + LotSize + BathrmCount + BedrmCount,
  data = sales,
  degree = 1,
  linpreds = c("GLA", "LotSize", "BathrmCount", "BedrmCount")
)
```

“ jede Eigenschaft linear einbezogen (mit „ `degree = 1`“, sodass auch keine Produkte der linearen Terme angepasst werden) und in der Zusammenfassungsform von „earth“ (veranschaulichende Ausgabe, kein angepasstes Modell) Folgendes ausgegeben: „

```
SalePrice =
  179843
  +  221.4 * GLA
  +   11.8 * LotSize
  + 34872  * BathrmCount
  + 17641  * BedrmCount
```

“ Für die Wohnfläche ist dies die Einstellung mit „$c = 221.4$“ und ohne Scharniere, „$K = 0$“: Es gibt ein Segment, und Satz 1 liefert den einheitlichen Wert $r_0 = c = \$221.40$ pro Quadratfuß über den gesamten Datenbereich; Grundstücksgröße, Badezimmer und Schlafzimmer werden auf die gleiche Weise ausgewertet: \$11.80 pro Quadratfuß Grundstück, \$34,872 pro Badezimmer und \$17,641 pro Schlafzimmer. Ein solches Modell ist im Sinne dieser Ergänzung eine gewöhnliche Regression: ein Wert pro Merkmal. Über den Daten entspricht ein solcher Term einer Geraden mit einem einzigen rechten Scharnier, dessen Knoten am kleinsten beobachteten Wert liegt, und das Journal arbeitet mit `Auto.linpreds = FALSE`, sodass in seinen Modellen ein Merkmal, dessen Variablenverlauf über den Daten geradlinig verläuft, als dieser einzelne Scharnier erscheint, `h(gla-800) 700` zum Beispiel, der Knoten am kleinsten Haus in den Daten, mit $c = 0$, $K = 1$ und $a_1 = 700$: Der Einheitspreis beträgt 0 unterhalb des Knotens, auf einem Abschnitt, auf dem keine Verkäufe stattfinden, und 700 oberhalb davon, sodass die Einheitspreistabelle über den Daten eine Zeile aufweist. Daraus folgt eine Konsequenz; die Änderung des Einheitspreises an einem Knoten ist Satz 2 unten.

Korollar 1 (das gespiegelte Vorzeichen). Ein gespiegeltes Scharnier mit dem Koeffizienten b_j trägt auf jedem Segment links von t_j mit $-b_j$ zum Einheitspreis bei und auf jedem Segment rechts davon mit 0. Im Beispiel $b_1 = -600$ bei $t_1 = 1{,}200$ trägt $+600$ zu r_0 bei, was den Kern der Falle bildet, um die sich diese Ergänzung dreht.

Beweis. Man entnehme die zweite Summe aus Satz 1. ■

Ein Beispiel mit sieben Knoten, und die Annahme, an der Leser scheitern

Die Zählweise ist von Bedeutung, da fast jeder bei einem gedruckten MARS-Modell von einer bestimmten Annahme ausgeht: dass der neben einem Knoten aufgedruckte Koeffizient die Steigung des Segments ist, dessen linker Knoten dieser ist. Das ist jedoch nicht der Fall. **Der Koeffizient eines Scharniers ist eine Anpassung der von links kommenden Steigung, nicht die Steigung selbst**, und die Steigung eines Segments ist daher die Steigung des ersten Segments zuzüglich der laufenden Summe aller derartigen Anpassungen an seinem linken Knoten und an jedem weiter links liegenden Knoten. Ein Leser, der von dieser falschen Annahme ausgeht, versucht die Berechnung im Kopf, in einem kleinen Programm oder mit einer Tabellenkalkulationsformel durchzuführen, stellt fest, dass die Zahlen nicht mit den Werten nach den Anpassungen übereinstimmen, gibt auf und kommt zu dem Schluss, dass MARS undurchsichtig ist. Es ist nicht undurchsichtig; es ist kumulativ.

Satz 2 (die laufende Summe). Unter Verwendung der Notation aus Fall 1 gilt für jedes $i \in \{1, \ldots, K\}$:

$$r_i \;=\; r_{i-1} + a_i + b_i.$$

Folglich gilt $r_i = r_0 + \sum_{j=1}^{i}(a_j + b_j)$ für jedes i, wobei $r_0 = c - \sum_{j=1}^{K} b_j$ der Einheitspreis auf dem Segment ganz links und $r_K = c + \sum_{j=1}^{K} a_j$ der Einheitspreis auf dem Segment ganz rechts ist.

Beweis von Satz 2. Sei $i \in \{1, \dots, K\}$ festgelegt. Nach Satz 1 gilt:

$$r_i = c + \sum_{j=1}^{i} a_j - \sum_{j=i+1}^{K} b_j \qquad \text{und} \qquad r_{i-1} = c + \sum_{j=1}^{i-1} a_j - \sum_{j=i}^{K} b_j.$$

Subtrahiert man, so hebt sich der Term c auf; die beiden Summen der a unterscheiden sich um den einzelnen Term a_i; und da $\sum_{j=i}^{K} b_j = b_i + \sum_{j=i+1}^{K} b_j$ gilt, unterscheiden sich die beiden Summen der b um den einzelnen Term b_i, der in r_{i-1} subtrahiert wird, in r_i jedoch nicht. Daher gilt $r_i - r_{i-1} = a_i + b_i$. Fügt man diese Identität für $j = 1, \dots, i$ anstelle von i hinzu, so lassen sich die linken Seiten zusammenfassen: $(r_1 - r_0) + (r_2 - r_1) + \dots + (r_i - r_{i-1}) = r_i - r_0$, was die Summenformel ergibt. Die Werte von r_0 und r_K sind Satz 1 unter $i = 0$, wo die Summe der a leer ist, und unter $i = K$, wo die Summe der b leer ist. ■

Folgerung 2 (die Leseregel). Im Rahmen von Fall 1 gilt für jedes $i \in \{1, \dots, K\}$, dass der Einheitspreis auf dem Segment, dessen linker Knoten t_i ist, $r_i = r_{i-1} + a_i + b_i$ beträgt: Die an einem Knoten angegebenen Koeffizienten werden zur von links kommenden Einheitspreis addiert und stellen nicht selbst der Einheitspreis des dort beginnenden Segments dar. Die beiden stimmen genau dann überein, $r_i = a_i + b_i$, wenn $r_{i-1} = 0$ gilt; insbesondere tritt dies bei einem Modell, dessen einzige Scharniere rechte Scharniere sind und das keinen linearen Term aufweist, bei $i = 1$ auf und gemäß Satz 2 an keinem späteren Knoten, es sei denn, die Koeffizienten an den davor liegenden Knoten summieren sich zu Null.

Beweis. Die erste Gleichheit ist Satz 2. Daraus folgt, dass „$r_i = a_i + b_i$“ genau dann gilt, wenn „$r_{i-1} = 0$“ gilt. Wenn „$b_j = 0$“ für alle „j“ und „$c = 0$“ gilt, ergibt sich aus Satz 2, dass „$r_0 = 0$“ gilt, also „$r_1 = a_1$“ und „$r_{i-1} = \sum_{j<i} a_j$“, was nur dann „0“ ist, wenn die Summe dieser Koeffizienten Null ist. „ “ „■“

Korollar 3 (die Anpassung als Integral). Im Rahmen von Fall 1 ist g an jedem Knotenpunkt stetig, da jeder Scharnierpunkt stetig ist; ebenso gilt dies für $f(\cdot, z)$ für jedes z ; genau das sorgt dafür, dass der Wert an einem Knotenpunkt derselbe ist, unabhängig davon, ob er von links oder von rechts erreicht wird, und ermöglicht es, die Einheitspreise von einer Größe zur anderen zu überführen. Seien x_c und x_s die Mengen von x für ein Vergleichsobjekt und ein Subjekt, wobei die anderen Merkmale für beide auf denselben Werten gehalten werden, sodass $g(x)$ gilt; die Terme von f , die x beinhalten, sind der Beitrag von x bei der Menge x . Schreiben wir $u_1 = \min(x_c, x_s)$ und $u_2 = \max(x_c, x_s)$ sowie $|I|$ für die Länge eines Intervalls I . Dann ist die Anpassung $g(x_s) - g(x_c)$, der Betrag, um den der Wertbeitrag des Vergleichsobjekts erhöht wird, damit er dem des Bewertungsobjekts entspricht, gleich

$$g(x_s) - g(x_c) \;=\; \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du \;=\; \operatorname{sign}(x_s - x_c) \sum_{i=0}^{K} r_i \cdot \big|S_i \cap [u_1, u_2]\big|.$$

In Worten: Die Anpassung ist das Integral des Einheitspreises über die beiden Größen, und da der Einheitspreis auf jedem Segment konstant ist, ist das Integral die Summe aus Einheitspreis mal Breite über die auf dem Weg durchlaufenen Segmente.

Beweis. g ist stetig und stückweise linear mit endlich vielen Stücken, also absolut stetig; daher folgt aus dem Fundamentalsatz der Analysis, dass $g(x_s) - g(x_c) = \int_{x_c}^{x_s} g'(u)\, du$ gilt, wobei die Ableitung überall außer an den Knoten, einer endlichen Menge, existiert. Auf jedem S_i ist der Integrand gemäß Satz 1 gleich r_i, sodass $\int_{u_1}^{u_2} g'(u)\, du$ die Summe über i von r_i mal der Länge von $S_i \cap [u_1, u_2]$ ist, wobei sich nicht überschneidende Segmente die Länge 0 beitragen; und $\int_{x_c}^{x_s} = \operatorname{sign}(x_s - x_c) \int_{u_1}^{u_2}$ aufgrund der Orientierung des Integrals. ■

Die Einheitspreistabelle lautet g'; die Anpassung, die direkt als $g(x_s) - g(x_c)$ berechnet wird, entspricht ihrem Integral zwischen den beiden Größen; und die Sätze 1 und 2 besagen, woraus sich g' zusammensetzt. In der Praxis wird die Anpassung stets als diese Differenz der Beiträge berechnet, wofür überhaupt keine Einheitspreise benötigt werden; die Folgerung erklärt, warum die Einheitspreise, Bereich für Bereich gelesen, diese Differenz wiedergeben, was sie zu einer Erklärung der Anpassung und zu einer Überprüfung derselben macht, nicht jedoch zu einer Methode, sie zu berechnen.

Nehmen wir die Wohnfläche in einem Datensatz, dessen kleinstes Haus 800 Quadratfuß groß ist und sieben Knoten aufweist, bei 1.200, 1.600, 2.000, 2.400, 2.800, 3.200 und 3.600 Quadratfuß, sowie neun Terme im Modell, von denen zwei Scharniere widerspiegeln, die jeweils mit einem rechten Scharnier am selben Knoten gepaart sind: bei 1.200 und bei 2.400:

```
h(1200-gla)    -500
h(gla-1200)     700
h(gla-1600)    -100
h(gla-2000)     150
h(2400-gla)    -200
h(gla-2400)    -250
h(gla-2800)    -300
h(gla-3200)    -150
h(gla-3600)      50
```

Sieben Knoten ergeben acht Segmente. Der Einheitspreis jedes Segments ist die Summe der Koeffizienten der aktiven rechten Scharniere abzüglich der Summe der Koeffizienten der aktiven gespiegelten Scharniere:

Segment (sf)	aktive Begriffe	Preis ($/sf)
800 bis 1.200	$h(1200 - \text{gla})$, $h(2400 - \text{gla})$	$500 + 200 = 700$
1.200 bis 1.600	$h(\text{gla} - 1200)$, $h(2400 - \text{gla})$	$700 + 200 = 900$
1.600 bis 2.000	Rechtsanschläge bei 1.200, 1.600; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 200 = 800$
2.000 bis 2.400	Rechtsanschlag bei 1.200 bis 2.000; $h(2400 - \text{gla})$	$700 - 100 + 150 + 200 = 950$
2.400 bis 2.800	rechts angeschlagen bei 1.200 bis 2.400	$700 - 100 + 150 - 250 = 500$
2.800 bis 3.200	Rechtsanschlag bei 1.200 bis 2.800	$500 - 300 = 200$
3.200 bis 3.600	Rechtsanschlag bei 1.200 bis 3.200	$200 - 150 = 50$
über 3.600	alle sieben rechten Scharniere	$50 + 50 = 100$

Drei Werte, die aus der Tabelle abzulesen sind. Der Einheitspreis des Segments ganz rechts, $700 - 100 + 150 - 250 - 300 - 150 + 50 = 100$, kombiniert die Koeffizienten aller sieben rechten Scharniere, eines pro Knoten, was die Grenze von Satz 1 mit $K = 7$ darstellt; die beiden gespiegelten Scharniere spielen dabei keine Rolle, da ein gespiegeltes Scharnier rechts von seinem eigenen Knoten flach ist und das Segment ganz rechts rechts von jedem Knoten liegt. Das Segment ganz links, von 800 bis zu seinem rechten Knoten bei 1.200, ist das Spiegelbild: Es zählen nur die gespiegelten Scharniere mit umgekehrten Vorzeichen, da jeder Knoten an seinem rechten Knoten oder rechts davon liegt. Und an jedem Knoten, der ein Paar trägt, ist der Schritt die Summe der beiden Koeffizienten: bei 1.200 beträgt er $-500 + 700 = +200$ von 700 bis 900; bei 2.400 sinkt der Einheitspreis von 950 auf 500, eine Änderung von -450, was genau der Summe der beiden Koeffizienten an diesem Knoten entspricht, -250 und -200: Das Überqueren des Knotens schaltet das

rechte Scharnier ein und das gespiegelte Scharnier aus, und beide Änderungen wirken in dieselbe Richtung.

Derselbe Wert auf dem Segment ganz rechts lässt sich auch durch „Gehen“ erreichen: Man beginnt bei 700 auf dem ersten Segment, geht von 800 bis 1.200 und addiert an jedem Knotenpunkt die Summe der dort befindlichen Koeffizienten: +200, −100, +150, −450, −300, −150, +50. Diese Route berührt alle acht Segmente und alle neun Terme und landet auf demselben Wert 100. Die direkte Summe ist kürzer und wird vom Programm ausgeführt; den Durchlauf sollte der Leser einmal manuell durchführen, um zu erkennen, dass der Koeffizient neben einem Knoten einen Schritt und keine Ebene darstellt. Der „−450“ bei 2.400 besteht aus zwei Halbsprüngen: Beim Überqueren des Knotens bleibt das gespiegelte Scharnier $h(2400 - \text{gla})$ zurück, und mit ihm das +$200, das es unterhalb des Knotens hinzugefügt hat; und es führt das rechte Scharnier $h(\text{gla} - 2400)$ ein, dessen −250 dort beginnt. $-200 - 250 = -450$, und der Einheitspreis fällt von $950 auf $500.

Abbildung 4 veranschaulicht dasselbe Prinzip anhand eines Modells mit fünf Knoten, das klein genug ist, um es mit bloßem Auge zu überprüfen. Die Balken stellen die an den Knoten angegebenen Koeffizienten dar; die Treppe zeigt die Geschwindigkeit auf jedem Segment an; die Treppe beginnt bei der Geschwindigkeit des ersten Segments, $900, die durch das reflektierte Scharnier festgelegt wird, und jede Stufe entspricht der Summe der Balken an diesem Knoten. Der Einheitspreis auf dem Segment ganz rechts, $650 - 250 + 150 - 200 - 150 = 200$, nutzt alle fünf rechten Scharniere; das reflektierte Scharnier bei 1.200, das als −900 angegeben ist, setzt das erste Segment auf +900 und berührt nichts anderes.

Zwei Aspekte zur Form dieser Grafik sind erwähnenswert, da sie sich eher auf Häuser als auf MARS beziehen. Erstens beginnt die Achse bei 800 Quadratfuß und nicht bei Null, und die Kurve beginnt an der Achse: Jede Kurve eines Modells mit Anpassungen in dieser Beilage verläuft – genau wie die von der Modellierungssoftware erstellten Diagramme – vom kleinsten Haus in den Daten bis zum größten und zeigt außerhalb dieses Bereichs nichts an. Jedes Marktgebiet hat ein kleinstes Haus, unterhalb dessen keine Verkäufe stattfinden, und die variable Grafik zeigt nichts darunter: nicht Null, sondern keinen Wert, den die Verkäufe stützen; die Formel würde dort dennoch eine Zahl liefern, und diese Zahl ist eine Extrapolation. Die Abbildungen verwenden eine Untergrenze von 800 Quadratfuß, doch diese Untergrenze ist ein Merkmal des Marktgebiets und keine Konstante: Verschiedene Marktgebiete weisen unterschiedliche Mindestgrößen für Immobilien auf, die im MLS erscheinen, und der Datensatz – nicht der Gutachter – gibt an, wo diese liegt. Zweitens variiert die Form von Markt zu Markt: Im Beispiel an der Küste liegt der steilste Bereich zwischen 1.200 und 2.000 Quadratfuß, und in Abbildung4 ist dies das erste Segment. In einer hochpreisigen Gegend wie Atherton oder Hillsborough kann das steilste Segment der Kurve der Wohnfläche (GLA) erst jenseits von 4.000 oder 5.000 Quadratfuß liegen, wo sich die Käufer befinden. Und ein Stadtteil, in dem ein Bauträger in einem bestimmten Zeitraum Häuser einer bestimmten Größe mit Mängeln errichtet hat, könnte einen starken Rückgang des Einheitspreises in einem mittleren Bereich aufweisen, wie es die erstellte Grafik zwischen 1.600 und 2.000 zeigt. Über ein größeres Marktgebiet hinweg sind die variablen Kurven unterschiedlich, und die Sättigungstabelle gibt wieder, wie der Gutachter die jeweilige Kurve interpretiert. Die Abbildungen 5 und 6 zeigen zwei dieser Kurven so, wie sie in der Praxis dargestellt würden, sodass der Leser jede Sättigungstabelle nach der Regel erstellen und anhand der Treppenkurve überprüfen kann.

Fall 2: Wechselwirkungen

Ein Interaktionsterm ist ein Koeffizient, multipliziert mit einem Produkt aus Faktoren verschiedener Variablen, wobei jeder Faktor entweder ein Scharnier oder die Variable selbst ist, zum Beispiel $\gamma \cdot h(\text{gla} - 1500) \cdot \text{lot}$. Alles aus Fall 1 bleibt erhalten, bis auf ein Wort: Der Einheitspreis eines

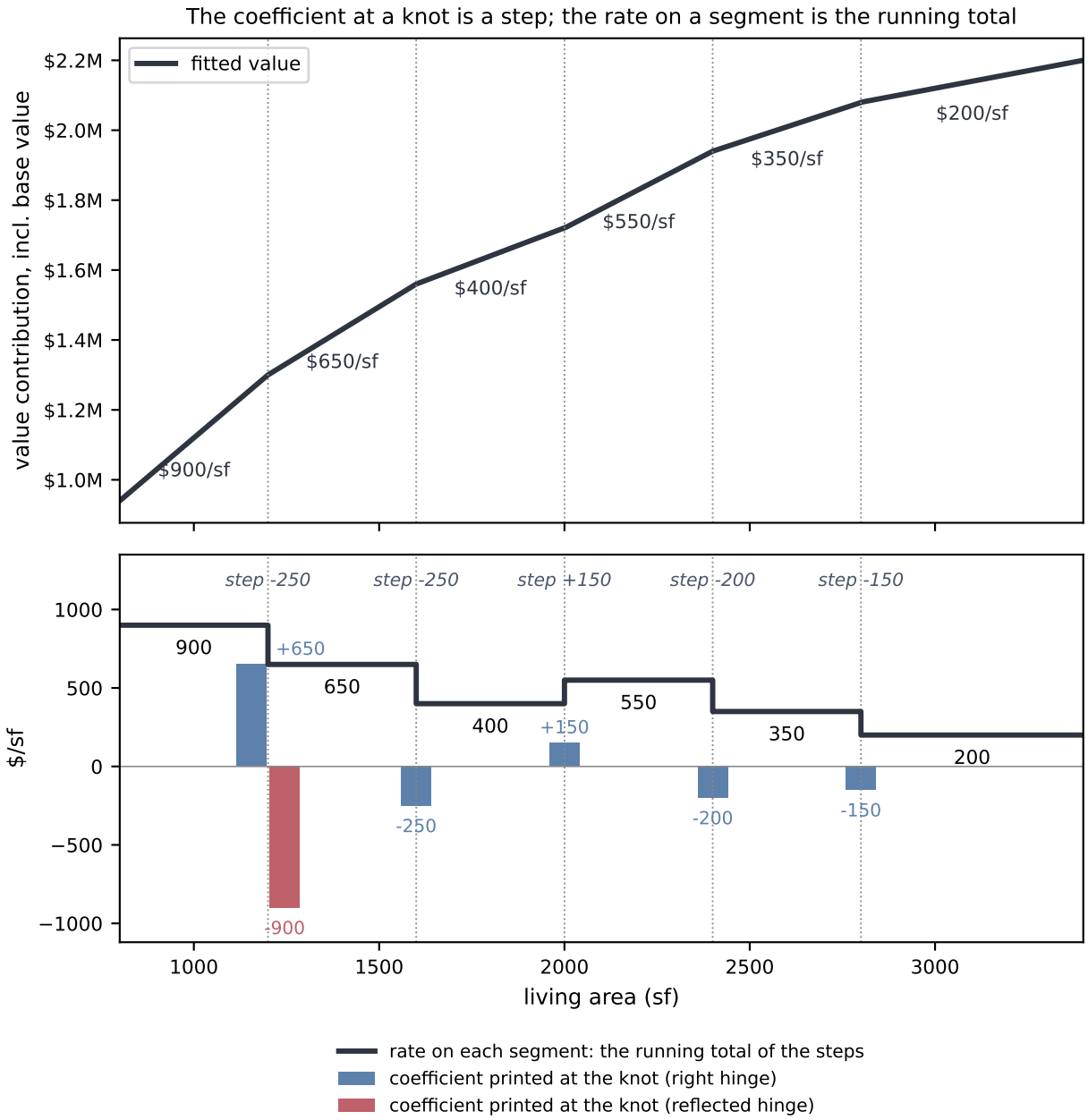


Figure 4: Ein Fünf-Knoten-Modell auf der Grundlage von Daten, die bei 800 Quadratfuß beginnen: $-900\,h(1200-\text{gla})+650\,h(\text{gla}-1200)-250\,h(\text{gla}-1600)+150\,h(\text{gla}-2000)-200\,h(\text{gla}-2400)-150\,h(\text{gla}-2800)$. Oben ist der Wert mit den Anpassungen und der auf jedem Segment angegebenen Einheitspreis dargestellt; unterhalb von 800 Quadratfuß gibt es keinen Wert, da es keine solchen Häuser gibt. Unten ist der Koeffizient an jedem Knoten als Balken und der Einheitspreis auf jedem Segment als Treppe dargestellt: Jede Stufe der Treppe entspricht der Summe der Balken an diesem Knoten (ein Balken hier, zwei dort, wo ein Knoten ein Paar enthält, Satz 2), daher ist der Einheitspreis auf einem Segment der Einheitspreis des ersten Segments plus die laufende Summe der Stufen links davon, nicht der Koeffizient daneben: Jeder Koeffizient passt die von links kommenden Einheitspreis an.

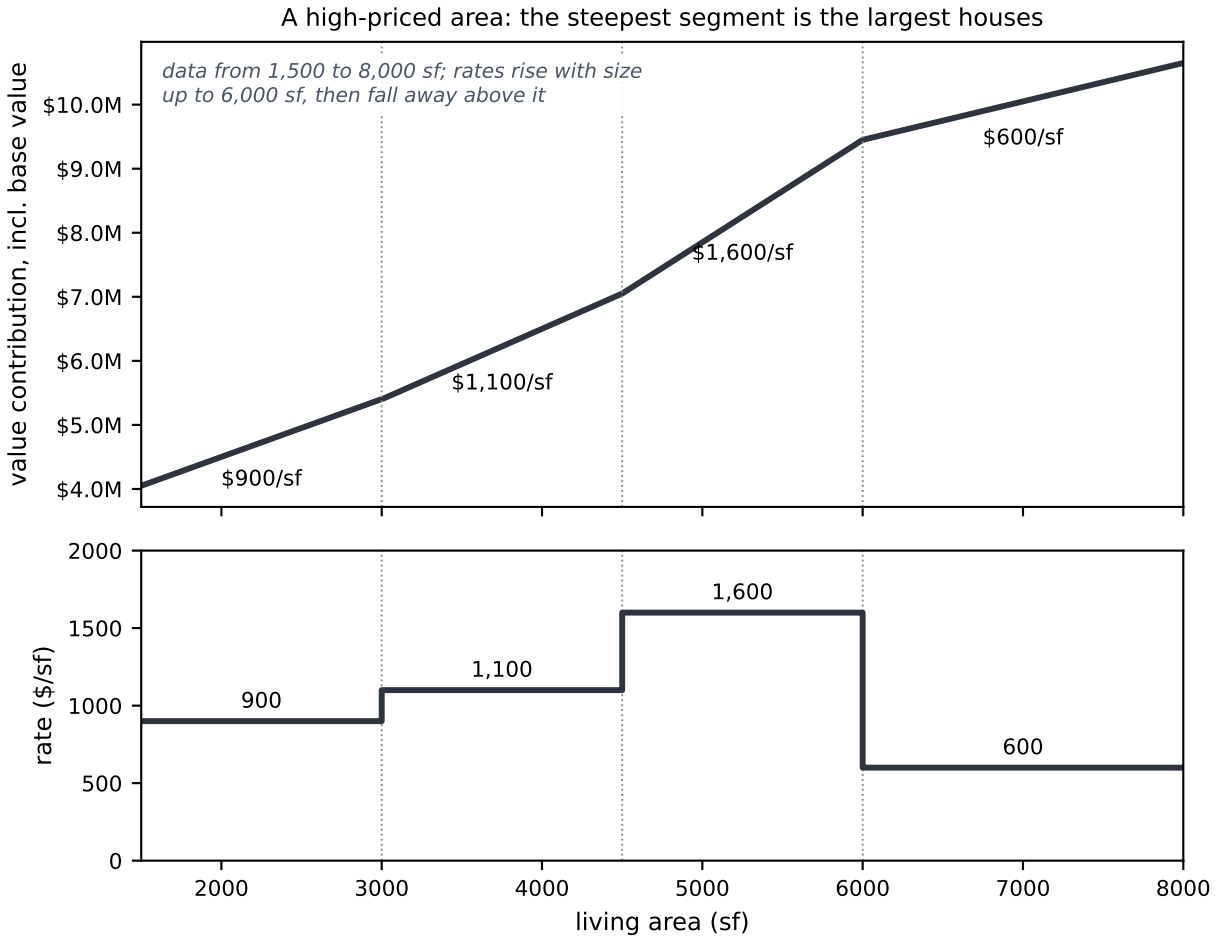


Figure 5: Eine hochpreisige Gegend, mit Flächen von 1.500 bis 8.000 Quadratfuß: $-900\,h(3000-\text{gla})+1100\,h(\text{gla}-3000)+500\,h(\text{gla}-4500)-1000\,h(\text{gla}-6000)$, Schnittpunkt mit \$5,400,000 am ersten Knotenpunkt. Preise \$900 , \$1,100 , \$1,600 und \$600 pro Quadratfuß: Das steilste Segment liegt bei 4.500 bis 6.000 Quadratfuß, wo sich die Käufer befinden; das erste Segment ist flacher, und ab 6.000 fällt der Preis ab. Die Regel bleibt unverändert; nur der Markt hat sich verändert.

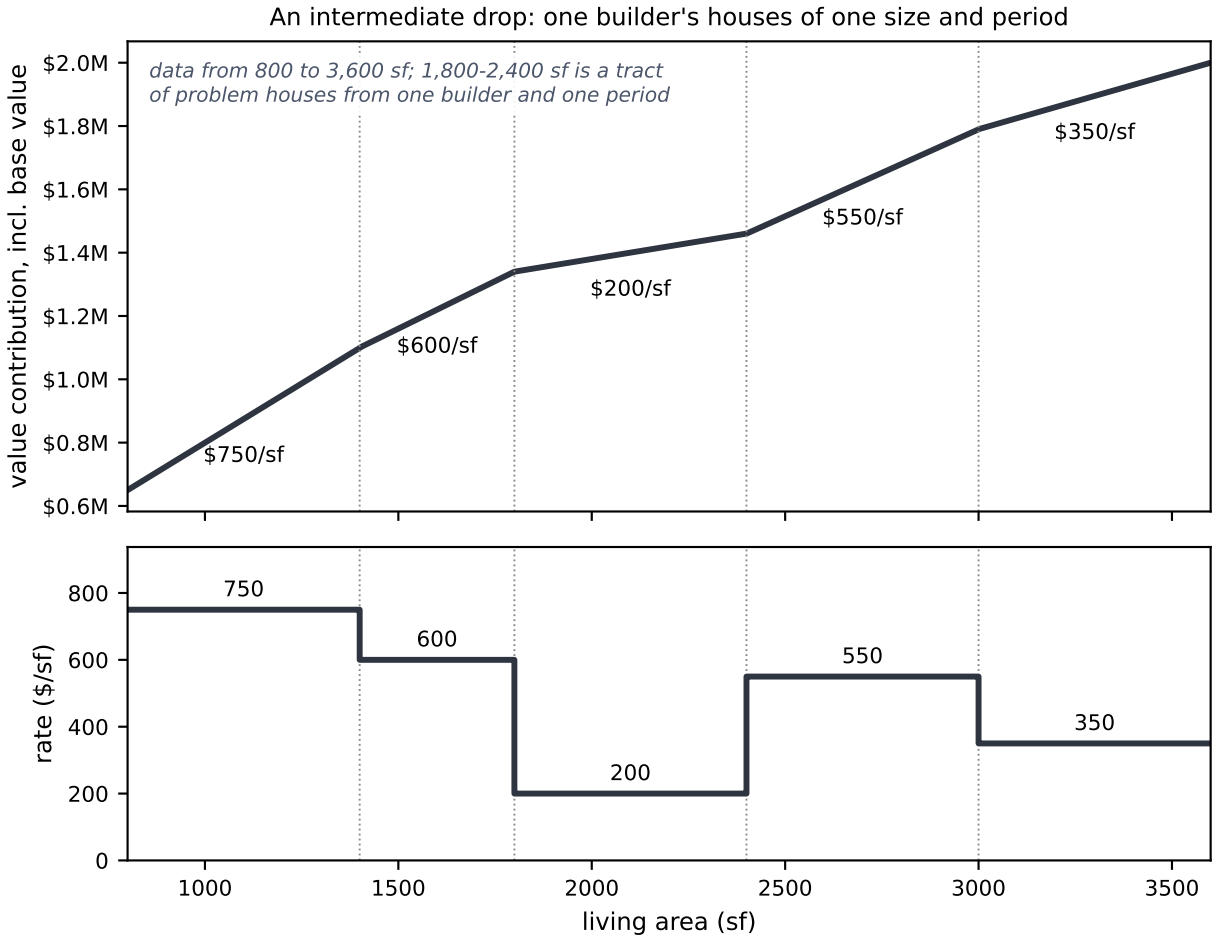


Figure 6: Ein Zwischenabfall, basierend auf Daten von 800 bis 3.600 Quadratfuß: $-750\,h(1400 - \text{gla}) + 600\,h(\text{gla} - 1400) - 400\,h(\text{gla} - 1800) + 350\,h(\text{gla} - 2400) - 200\,h(\text{gla} - 3000)$, Schnittpunkt mit \$1,100,000 am ersten Knotenpunkt. Preise pro Quadratfuß: \$750 , \$600 , \$200 , \$550 und \$350 . Angenommen, das Segment von 1.800 bis 2.400 umfasst eine Reihe von Häusern dieser Größe, die von einem Bauunternehmer in einem bestimmten Zeitraum errichtet wurden und deren Marktpreise Probleme aufweisen (ein konstruiertes Beispiel); dort sinkt der Preis auf \$200 und erholt sich oberhalb dieser Marke wieder. Ein Leser, der den Koeffizienten -400 bei 1.800 als Kurs dieses Segments ansetzt oder davon ausgeht, dass die Kurse nur mit der Größe sinken, liegt bei der Bewertung dieses Gebiets falsch.

Segments ist nun eine Funktion der anderen Variablen und keine Konstante mehr. Es folgen die Aussage und ihr Beweis sowie die Auswirkungen auf die Berechnungen eines Gutachters.

Einstellung. Ein MARS-Modell mit Wechselwirkungen zwischen den Merkmalen $x, z_1, \ldots, z_q$ hat den folgenden angepassten Wert:

$$f(x,z) \;=\; \beta_0 + \sum_{m=1}^{M} \gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k),$$

wobei M die Anzahl der Terme außer dem Schnittpunkt ist, β_0 der Schnittpunkt ist und das Modell aus dem Schnittpunkt plus der Summe seiner Terme besteht, wobei der Term m gleich $\gamma_m \prod_{k \in F_m} B_{m,k}(z_k)$ ist: sein Koeffizient γ_m mal einem Faktor für jedes Merkmal in diesem Term. Hier gilt $z = (z_1, \ldots, z_q)$, und damit ein Index über jedes Merkmal läuft, steht z_0 für x. Die in dem Term m vorkommenden Merkmale bilden die Menge $F_m \subseteq \{0, 1, \ldots, q\}$; kein Merkmal kommt zweimal in einem Term vor, und jeder Faktor $B_{m,k}$ ist eine Funktion des einen Merkmals z_k, die zu einer von drei Arten gehört: das Merkmal selbst, z_k; ein rechtes Scharnier $h(z_k - t)$; oder ein gespiegeltes Scharnier $h(t - z_k)$. Seien $M_x = \{m : 0 \in F_m\}$ die Terme, die x enthalten. Für $m \in M_x$ ist $B_{m,0}(x)$ der Faktor des Terms in x, und die anderen Merkmale des Terms, jene z_k mit $k \in F_m$, $k \neq 0$, sind die *Partner* von x in diesem Term. Schreiben Sie

$$P_m(z) \;=\; \prod_{k \in F_m,\; k \neq 0} B_{m,k}(z_k)$$

für das Produkt der Partnerfaktoren, wobei ein leeres Produkt 1 ist. Mit anderen Worten: Sobald die anderen Merkmale des Bewertungsobjekts ausgefüllt sind, ergeben die Partner eines Terms im Ausmultiplizieren eine gewöhnliche Zahl; diese Zahl multipliziert mit dem gedruckten Koeffizienten ergibt den Koeffizienten eines einfachen Terms für die Wohnfläche, und der Term lautet wie in Fall 1. Das Partnerprodukt $P_m(z)$ ist das, was vom Term m übrig bleibt, wenn sein Faktor in x herausgezogen wird: Der Term m lautet $\gamma_m\, B_{m,0}(x)\, P_m(z)$. An einem bestimmten Punkt z ist es eine Zahl, sodass der Term auf einem Segment auf x wie ein einzelnes Scharnier mit dem Koeffizienten $\gamma_m P_m(z)$ wirkt, und dieses Produkt gibt an, wie die Partner in der Einheitspreis einfließen. Ein Term ohne Partner hat $P_m(z) = 1$ und ist ein Term des Falls 1.

Beispielsweise lautet im Ausdruck „$0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$“ des folgenden Beispiels, bei dem „x“ die Wohnfläche ist, der Faktor in „x“ „$h(\text{gla} - 1200)$“, der eine Partner ist das Grundstück und „$P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)$“. Bei einem 5.000 Quadratfuß großen Grundstück $P_m(z) = 0$ trägt der Term nichts zum Preis bei; bei einem 10.000 Quadratfuß großen Grundstück $P_m(z) = 4{,}000$ wirkt der Term als Scharnier bei 1.200 mit dem Koeffizienten $0.03 \times 4{,}000 = 120$ und erhöht den Preis oberhalb von 1.200 Quadratfuß um \$120 pro Quadratfuß. Nichts hier schränkt ein, wie viele Merkmale ein Term enthalten darf; das Argument „`degree`“ von „earth“ legt dieses Maximum fest, und die folgenden Sätze gelten für jeden Grad. Ein Term mit d Merkmalen hat einen Graphen in $d + 1$ Dimensionen, den niemand zeichnen kann, sobald d den Wert zwei überschreitet; die Software zeigt nur Schnitte an, jeweils ein oder zwei Merkmale, während die anderen festgehalten werden, und Satz 3 beschreibt denselben Schnitt, der am jeweiligen Punkt des Bewertungsobjekts vorgenommen wird. $P_m(z)$ ist der Ort, an dem dieser Schnitt stattfindet: Egal wie viele Partner ein Term hat, an einem Punkt ist ihr Produkt eine Zahl. Im Term mit vier Merkmalen „$\gamma\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$“, mit „$\gamma = 0.001$“, dessen Grafik fünf Dimensionen hat, gilt „$P_m(z) = h(\text{lot} - 6000)\, h(\text{age} - 10)\, \text{baths}$“; bei einem Grundstück von 10.000 Quadratfuß, einem Alter von 20 Jahren und 3 Bädern ergibt sich „$4{,}000 \times 10 \times 3 = 120{,}000$“, und entlang der Wohnfläche ist der gesamte Term ein Drehpunkt bei 1.200 mit dem Koeffizienten „$\gamma \times 120{,}000 = 0.001 \times 120{,}000 =$

120“, der „$120 pro Quadratfuß“ hinzufügt: genau wie der obige Term mit zwei Variablen, jedoch bei einem dreißigmal kleineren Koeffizienten. Deshalb erscheint der Koeffizient eines Terms mit hohem Grad oft als sehr kleine Zahl, wenn seine Variablen in großen Einheiten gemessen werden: Er multipliziert das Produkt mehrerer Variablenwerte. Und wenn sich ein Partnerwert auf der Nullseite seines Knotens befindet – also deutlich unter 6.000 Quadratfuß oder ein Alter unter 10 Jahren –, dann gilt „$P_m(z) = 0$“, und der Term trägt nichts bei, unabhängig davon, wie die anderen Partnerwerte lauten; je höher der Grad, desto mehr Möglichkeiten gibt es, einen Term bei einer bestimmten Eigenschaft auszuschalten. Die Beispiele in dieser Beilage verwenden wechselseitige Wechselwirkungen (`degree = 2`).

Seien $t_1 < \cdots < t_K$ die verschiedenen Knoten jener $B_{m,0}$, die Scharniere sind, wobei $t_0 = -\infty$, $t_{K+1} = +\infty$ und die Segmente $S_i = (t_i, t_{i+1})$ wie in Fall 1 gelten. Für $m \in M_x$ und $i \in \{0, \ldots, K\}$ definiere man

$$s_{m,i} \;=\; \begin{cases} +1 & \text{falls } B_{m,0} \text{ das Merkmal } x \text{ selbst oder ein rechtes Scharnier } h(x - t_j) \text{ mit } t_j \le t_i \text{ ist,} \\ -1 & \text{falls } B_{m,0} \text{ ein gespiegeltes Scharnier } h(t_j - x) \text{ mit } t_j \ge t_{i+1} \text{ ist,} \\ 0 & \text{sonst.} \end{cases}$$

Ein *Punkt* ist ein Wert z der anderen Merkmale. Da jede $B_{m,0}$ auf S_i linear ist oder genau Null ist, ist f auf S_i für festgelegte z linear in x; ihre Steigung dort ist die *Einheitspreis* auf S_i am Punkt z, geschrieben als $r_i(z) = \partial f / \partial x$ für $x \in S_i$.

Um alle Symbole auf einen Blick zu sehen, nehmen Sie das Modell des untenstehenden Beispiels so, wie es von „Earth“ ausgegeben wird: y-Achsen-Schnittpunkt 900.000, $600\,h(\text{gla}-1200)$, $-350\,h(\text{gla}-2400)$, $0.03\,h(\text{gla}-1200)\,h(\text{lot}-6000)$ und $15\,\text{lot}$. Die Merkmale sind Wohnfläche, $x = z_0 = \text{gla}$, und Grundstücksgröße, $z_1 = \text{lot}$, also $q = 1$; der y-Achsen-Schnittpunkt ist $\beta_0 = 900{,}000$ und es gibt $M = 4$ Terme. Bei einer Immobilie mit einer Wohnfläche von 2.000 Quadratfuß auf einem 10.000 Quadratfuß großen Grundstück:

m	γ_m	F_m	$B_{m,0}(x)$	$B_{m,1}(z_1)$	$P_m(z)$	Term beim Objekt
1	600	$\{0\}$	$h(\text{gla}-1200)$	keiner	1	$600 \times 800 = 480{,}000$
2	-350	$\{0\}$	$h(\text{gla}-2400)$	keiner	1	$-350 \times 0 = 0$
3	0.03	$\{0,1\}$	$h(\text{gla}-1200)$	$h(\text{lot}-6000)$	$h(\text{lot}-6000)$	$0.03 \times 800 \times 4{,}000 = 96{,}000$
4	15	$\{1\}$	keiner	lot	(nicht in M_x)	$15 \times 10{,}000 = 150{,}000$

$M_x = \{1, 2, 3\}$: Der Term 4 enthält keinen Faktor in x, addiert unabhängig von der Wohnfläche immer denselben Betrag und geht nicht in der Einheitspreis von x ein. Der angepasste Wert lautet $f = 900{,}000 + 480{,}000 + 0 + 96{,}000 + 150{,}000 = \$1{,}626{,}000$. Die Terme 1 und 2 haben keinen Partner, daher gilt $P_1(z) = P_2(z) = 1$; Term 3 hat einen, und $P_3(z) = h(10{,}000 - 6{,}000) = 4{,}000$, den Multiplikator aus dem obigen Beispiel. Der sich daraus ergebende Satz 3 wandelt diese in der Einheitspreis um. Die Wohnfläche weist die Knoten $t_1 = 1{,}200$ und $t_2 = 2{,}400$ auf, und die Immobilie befindet sich auf dem Segment S_1 zwischen diesen beiden Knoten, wo die Terme 1 und 3 aktiv sind und Term 2 nicht ($s_{1,1} = s_{3,1} = 1$, $s_{2,1} = 0$); daher gilt $r_1(z) = 600 \times 1 + 0.03 \times 4{,}000 = 720$, was dem Preis für ein 10.000 Quadratfuß großes Grundstück in der Tabelle des Beispiels entspricht.

Satz 3 (der Einheitspreis auf einem Segment, unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen). Mit dieser Notation gilt für jedes i und jeden Punkt z:

$$r_i(z) \;=\; \sum_{m \in M_x} \gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z).$$

Beweis von Satz 3. Seien i, ein Punkt z und $x \in S_i$ festgelegt. Ein Term mit $m \notin M_x$ enthält keinen Faktor in x und ist konstant in x; seine Ableitung in x ist 0. Ein Term mit $m \in M_x$ ist gleich $\gamma_m \, B_{m,0}(x) \, P_m(z)$, wobei $P_m(z)$ nicht von x abhängt. Nach der Fallanalyse im Beweis von Satz 1, angewandt auf den Einzelfaktor $B_{m,0}$, ist die Ableitung von $B_{m,0}$ bei x gleich 1 für das Merkmal selbst, 1 oder 0 für ein rechtes Scharnier, je nachdem, ob sich sein Knoten bei oder links von t_i oder bei oder rechts von t_{i+1} befindet, und -1 oder 0 für ein gespiegeltes Scharnier, je nachdem, ob sich sein Knoten bei oder rechts von t_{i+1} oder bei oder links von t_i befindet; das heißt, es entspricht $s_{m,i}$. Die Ableitung des Terms lautet also $\gamma_m \, s_{m,i} \, P_m(z)$, und die Ableitung von f, einer endlichen Summe, ist die Summe dieser Werte. Der Wert hängt nicht davon ab, welches $x \in S_i$ gewählt wurde. ■

Satz 1 ist der Sonderfall, in dem kein Term in M_x einen Partner hat, sodass für jeden $P_m(z) = 1$ gilt; gruppiert man die Terme der Summe nach ihren Knoten, erhält man die dort bewiesene Formel. Drei Korollaren beschreiben, wie sich die Partner ändern; die letzte davon ist das Scheitern der „Einer-pro-Knoten“-Schranke sowie der Fall, in dem ein Term verschwinden kann, wie das nachstehende Beispiel zeigt.

Folgerung 4 (der Einheitspreis ist nur an einem Punkt eine Zahl). Im Rahmen von Fall 2 ist für jedes i der Einheitspreis r_i eine Funktion des Punktes z. Sie ist in z konstant, wenn jeder Term $m \in M_x$ mit $s_{m,i} \neq 0$ keinen Partner hat. Wenn ein Term mit $s_{m,i} \neq 0$ einen Partner hat, ist $r_i(z)$ die Funktion $z \mapsto \sum_m \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$, die sich mit den Werten der Partner ändert, außer wenn sich die Terme exakt aufheben; zwei Eigenschaften mit demselben x auf demselben Segment haben dann unterschiedliche Einheitspreise für x, wann immer sich ihre Partnerprodukte unterscheiden und sich die Unterschiede nicht aufheben. Aus diesem Grund nimmt das Programm einen Punkt als Eingabe, und aus diesem Grund existiert keine eigenständige Einheitspreistabelle für eine einzelne Eigenschaft.

Beweis. Nach Satz 3 gilt: $r_i(z) = \sum_{m \in M_x} \gamma_m s_{m,i} P_m(z)$. Wenn jeder Term mit $s_{m,i} \neq 0$ keinen Partner hat, ist jeder solche P_m das leere Produkt 1 und die Summe ist eine Konstante. Andernfalls enthält die Summe mindestens einen Summanden $\gamma_m s_{m,i} P_m(z)$ mit $\gamma_m s_{m,i} \neq 0$ und P_m, einem Produkt aus einem oder mehreren Faktoren, von denen jeder eine nicht-konstante Funktion eines Partners ist, sodass die Summe nur dann in z konstant ist, wenn sich diese Summanden identisch aufheben. ■

Korollar 5 (auf einem Segment von x ist der Einheitspreis in jedem Partner ein variabler Graph). Im Rahmen von Fall 2 werden i, ein Partner z_p ($p \geq 1$) sowie die Werte aller anderen Merkmale festgelegt. Dann ist $z_p \mapsto r_i(z)$ eine stetige, stückweise lineare Funktion von z_p, deren Scharniere zwischen den Knoten der Faktoren $B_{m,p}$ der Terme in M_x liegen. Entlang x, bei denen jeder Partner festgehalten wird, ändert sich der Einheitspreis nur an den Knoten $t_1, \ldots, t_K$ von x; im gemeinsamen Raum von x und seinen Partnern wird die Einheitspreisfläche sowohl von den Knoten von x als auch von den Knoten jedes Partners geschnitten.

Beweis. Wenn die anderen Eigenschaften festgelegt sind, ist jede Funktion $P_m(z)$ ein konstantes Vielfaches entweder von 1 (falls $p \notin F_m$) oder des einzelnen Faktors $B_{m,p}(z_p)$, der selbst entweder z_p, $h(z_p - t)$ oder $h(t - z_p)$ ist: eine stetige, stückweise lineare Funktion von z_p mit höchstens einer Bruchstelle an ihrem Knoten. Eine endliche Linearkombination solcher Funktionen – was Satz 3 für $r_i(z)$ angibt – ist stetig und stückweise linear, wobei Unterbrechungen nur dort auftreten, wo ein Summand unterbrochen ist. Die Aussage unter x ist Satz 3 selbst: Für ein festes z ist $r_i(z)$ auf jedem S_i eine Zahl, und die Segmente treffen sich nur an den Knoten von x. ■

Korollar 6 (die Schranke aus Satz 1 gilt nicht). Im Rahmen von Fall 2 ist die Anzahl der Terme mit einem Summanden ungleich Null in der Formel aus Satz 3 für $r_i(z)$ nur durch $|M_x|$

begrenzt, die Anzahl der Terme, die x enthalten, und kann K überschreiten: Ein Knoten von x kann in mehreren Termen von M_x mit unterschiedlichen Partnern auftreten, wobei jeder Term ein eigenständiger Term ist. Umgekehrt trägt ein Term mit „$s_{m,i} \neq 0$“ an einer Stelle, an der das Produkt seines Partners null ist, nichts bei.

Beweis. Die Terme $\gamma_1\, h(x - 1500)\,\text{lot}$ und $\gamma_2\, h(x - 1500)\, h(\text{age} - 10)$ sind verschiedene Terme von M_x mit demselben Knoten, und auf dem Segment oberhalb von 1,500 haben beide $s_{m,i} = 1$, sodass beide einen Beitrag leisten, und $r_i(z) = \gamma_1\,\text{lot} + \gamma_2\, h(\text{age} - 10)$ enthält zwei Summanden aus einem Knoten; das Hinzufügen weiterer Partner fügt weitere Terme am selben Knoten ohne Begrenzung hinzu. Für den umgekehrten Fall betrachte man einen Term, dessen Partner ein Scharnier ist: $h(\text{lot} - 6000)$ an einem Punkt mit $\text{lot} < 6000$: Dann gilt $P_m(z) = 0$ und der Summand verschwindet, obwohl $s_{m,i} \neq 0$; an einem Punkt mit $\text{lot} > 6000$ ist dies nicht der Fall. ■

An dieser Stelle sei eine praktische Beobachtung aus den eigenen Auswertungen des Herausgebers angeführt. Sobald Wechselwirkungen zugelassen werden, verläuft die von der Software für die Variable allein erstellte Wohnflächekurve oft geradlinig und zeigt einen einheitlichen Wert, während die Krümmungen, die ein Modell ohne Wechselwirkungen in die Wohnfläche eingebracht hätte, stattdessen in den Wechselwirkungstermen erscheinen, typischerweise bei der Wohnfläche in Abhängigkeit vom Verkaufsalter (der Zeit zwischen dem Verkauf und dem Stichtag) oder bei der Wohnfläche in Abhängigkeit von der Anzahl der Badezimmer. Satz 3 erklärt, warum die Gerade nicht der Einheitspreis darstellt. Die variablenbezogene Darstellung in earthUI zeichnet die Terme ohne Partner; die Darstellung ersten Grades von plotmo zeigt hingegen einen Ausschnitt des gesamten Modells, wobei die anderen Variablen auf ihren Medianwerten liegen. Die Interaktionsterme werden an anderer Stelle als Flächen dargestellt (die Darstellungen ersten und zweiten Grades von plotmo, Milborrow 2024b, die earthUI nebeneinander zeigt). Bei jeder konkreten Immobilie entspricht der Preis pro Wohnfläche der Steigung der Geraden zuzüglich – für jeden aktiven Interaktionsterm – dessen Koeffizienten multipliziert mit dem Wert seines Partnerfaktors; sie ändert sich an den Knoten der Wohnflächen dieser Terme, und um wie viel, hängt von den Partnern ab: Ein Verkauf vor sechs Jahren und ein Verkauf im letzten Monat oder ein Haus mit zwei Bädern und eines mit vier Bädern unterliegen unterschiedlichen Preistabellen für die Wohnfläche, auch wenn das Wohnflächendiagramm eine einzige Linie zeigt. Ein Leser, der die Linie für den Wert hält, ist erneut auf die Barriere gestoßen, nur eine Ebene höher; die Wertetabelle am Punkt des Bewertungsobjekts ist der Weg, um sie zu überwinden. Abbildung7 stellt ein solches Modell so dar, wie es die Software tut, nämlich als Oberfläche über Wohnfläche und Verkaufsalter, und liest dann die grafische Darstellung der Wohnflächenvariable an zwei Verkaufsaltern ab.

Abbildung 8 verfolgt denselben Ansatz in umgekehrter Richtung, ausgehend vom Markt in Abbildung 2. Für diesen Markt wird ein Modell erstellt, bei dem die Wohnfläche mit dem Verkaufsalter interagiert, sodass der Haupteffekt der Wohnfläche eine gerade Linie darstellt, \$500 pro Quadratfuß, und die vier Interaktionsterme die Krümmungen bewirken. Die Kurve, die die Software für die Wohnfläche allein zeichnet, ist die Gerade. Bei einem vier Jahre alten Verkauf liegen die Preise für Wohnflächen bei Abbildung 2 pro Dollar, \$600, \$1,000, \$750 und \$100; bei einem neuen Verkauf ist es die Gerade; bei einem zwei Jahre alten Verkauf liegt der Wert dazwischen. Das Modell wurde konstruiert, um den Punkt zu verdeutlichen, und nicht an die Verkaufszahlen angepasst; eine echte Anpassung würde nicht so genau auf Abbildung2 passen; aber der Mechanismus ist derselbe, den eine echte Anpassung verwendet, und deshalb hat ein Gutachter, der sieht, wie sich die Kurve der Wohnfläche nach Hinzufügen der Wechselwirkungen begradigt, die Kurven nicht verloren. Die Krümmungen haben sich in die Wechselwirkungsterme verlagert, wo sie nur durch einen Messwert an einem bestimmten Punkt wiederhergestellt werden können. Das Haupteffektdiagramm eines Modells mit Wechselwirkungen stellt nur die Terme der Variablen dar; dies ist der Ausschnitt bei

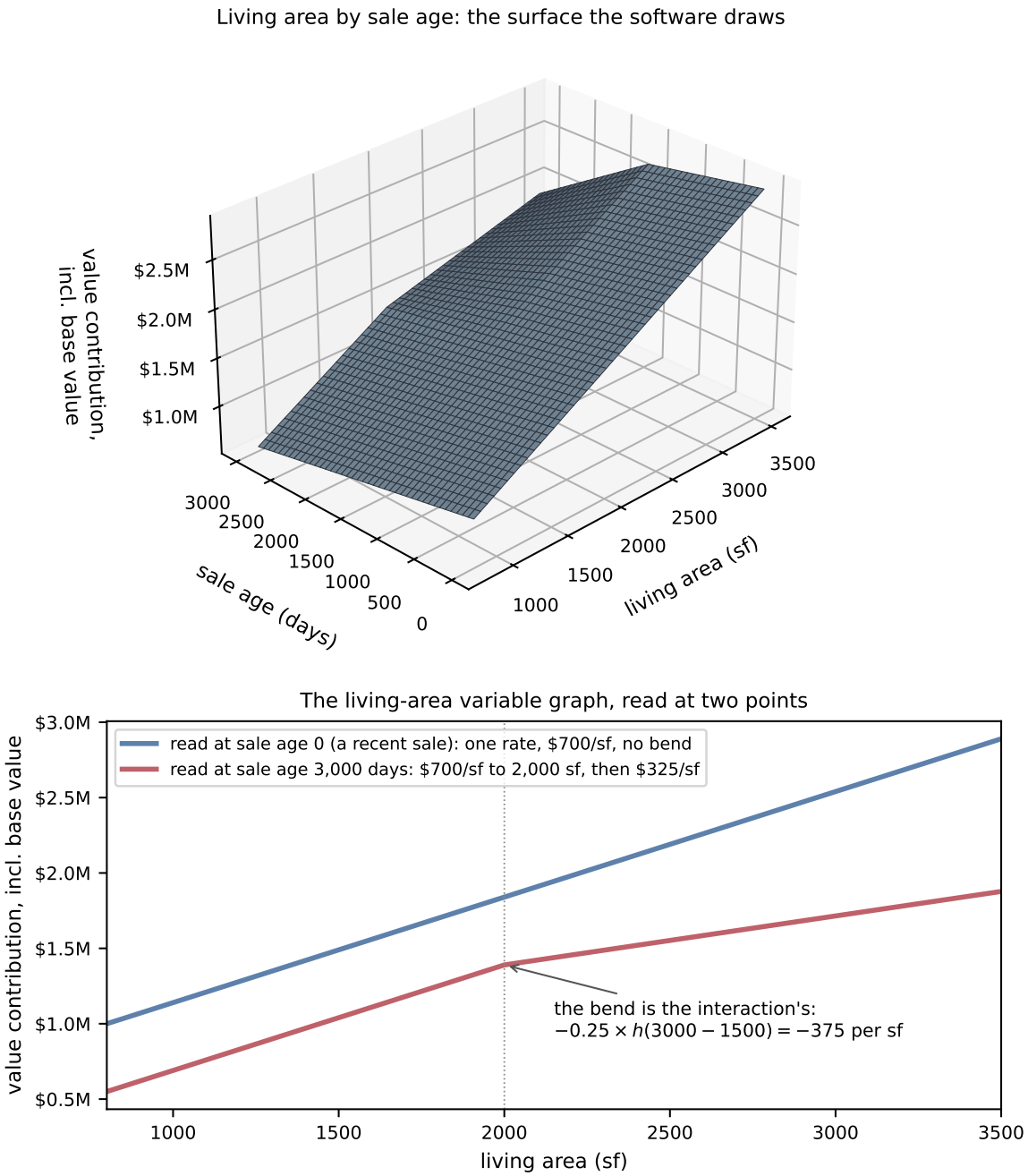


Figure 7: Eine Wechselwirkung zwischen Wohnfläche und Verkaufsalter: $1{,}000{,}000 + 700\,h(\text{gla} - 800) - 150\,\text{saleage} - 0.25\,h(\text{gla} - 2000)\,h(\text{saleage} - 1500)$, basierend auf Daten von 800 bis 3.500 Quadratfuß und Verkäufen, die bis zu 3.000 Tage zurückliegen. Oben ist die Fläche dargestellt, die die Modellierungssoftware für dieses Paar zeichnet. Unten ist die Kurve der Variable „Wohnfläche“ an zwei Punkten dargestellt, wie es Satz 3 vorschreibt: Bei jedem Verkauf, der bis zu 1.500 Tage zurückliegt, beträgt der Partnerfaktor $h(\text{saleage} - 1500)$ null, die Wechselwirkung trägt nichts bei und die Kurve verläuft als gerade Linie bei $700 pro Quadratfuß; bei einem Verkauf, der 3.000 Tage zurückliegt, beträgt der Partnerfaktor 1.500, die Wechselwirkung subtrahiert $0.25 \times 1{,}500 = 375$ pro Quadratfuß oberhalb von 2.000 Quadratfuß, und der Preis beträgt dort $325 . Der Haupteffekt der Wohnfläche (die Terme, die nur die Wohnfläche betreffen, ohne Partner) ist in beiden Fällen dieselbe Gerade; die Krümmung ist auf die Wechselwirkung zurückzuführen und tritt nur dort auf, wo der Partner aktiv ist.

einer Einstellung der Partner, bei der jeder Wechselwirkungsterm Null ist (hier ein neuer Verkauf), nicht die Form des Marktes; lesen Sie das Variablendiagramm am Bewertungsobjekt.

Die letzte Konsequenz betrifft eher die Anpassung als den Satz, und sie ist es, die sich auf das Verkaufsnetz auswirkt.

Satz 4 (Die Aufteilung einer Anpassung ist ordnungsabhängig). Im Rahmen von Fall 2 sei $y = z_p$ ($p \geq 1$) eines der anderen Merkmale und w die übrigen, z_k für $k \notin \{0, p\}$; $f(x, y, w)$ steht für f mit entsprechend gruppierten Argumenten. Sei ein Vergleichswert unter (x_c, y_c, w) und ein Bewertungsobjekt unter (x_s, y_s, w), wobei für beide w gilt. Für einen Wert y^* von y definiere die *Anpassung für x, wobei y unter y^* beibehalten wird*, wie folgt:

$$\Delta_x(y^*) \;=\; f(x_s, y^*, w) - f(x_c, y^*, w).$$

Seien $M_{x,y}$ die Terme, die sowohl x als auch y enthalten. Jeder solche Term ist gleich seinem Koeffizienten multipliziert mit drei Teilen: $\gamma_m\, A_m(x)\, C_m(y)\, Q_m(w)$: $A_m(x) = B_{m,0}(x)$ ist sein Faktor in x, der entweder x selbst oder ein Scharnier in x ist; $C_m(y) = B_{m,p}(y)$ ist sein Faktor in y, der entweder y selbst oder ein Scharnier in y ist; und $Q_m(w)$ ist das Produkt seiner Faktoren in den verbleibenden Merkmalen, wobei jedes dieser Merkmale entweder das Merkmal selbst oder ein Scharnier darin ist, und ist gleich 1, wenn der Term keinen anderen Faktor hat. Im folgenden Beispiel ist der eine solche Term $0.03\, h(\text{gla} - 1200)\, h(\text{lot} - 6000)$, mit $A_m(x) = h(\text{gla} - 1200)$, $C_m(y) = h(\text{lot} - 6000)$ und $Q_m(w) = 1$. Schreiben Sie „$\Delta_x(y_s)$“ und „$\Delta_x(y_c)$“ für die Anpassung für „x“, wobei „y“ auf den Wert des Objekts „y_s“ und auf den Wert des Vergleichsobjekts „y_c“ festgelegt wird, d. h. „$\Delta_x(y^*)$“ bei „$y^* = y_s$“ und bei „$y^* = y_c$“; im Beispiel mit „x“ als Wohnfläche und „y“ als Grundstücksfläche, „$\Delta_x(y_c) = \$240{,}000$“ bei der 5.000-Quadratfuß-Grundstücksfläche des Vergleichsobjekts und „$\Delta_x(y_s) = \$288{,}000$“ bei den 10.000 des Objekts. Dann

$$\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c) \;=\; \sum_{m \in M_{x,y}} \gamma_m \big[A_m(x_s) - A_m(x_c)\big]\big[C_m(y_s) - C_m(y_c)\big] Q_m(w),$$

während die Gesamtdifferenz $f(x_s, y_s, w) - f(x_c, y_c, w)$ keine Wahl von y^* beinhaltet. Die Aussage bezieht sich auf diesen Ausschnitt mit zwei Merkmalen, wobei ein Partner y bei beiden Eigenschaften auf demselben w gehalten wird; wenn sich drei oder mehr Merkmale zwischen den beiden unterscheiden, ist die Aufteilung der Gesamtsumme unter ihnen auf dieselbe Weise entlang einer längeren Kette von Ein-Merkmal-Verschiebungen pfadabhängig, und der Satz gilt für jeden Schritt der Kette, wobei die noch nicht verschobenen Merkmale auf ihren aktuellen Werten gehalten werden. Insbesondere bei einem einzigen solchen Term $\gamma\, A(x)\, C(y)$ und ohne Faktoren in w unterscheiden sich die beiden Anpassungen für x um $\gamma\,[A(x_s) - A(x_c)]\,[C(y_s) - C(y_c)]$, was nicht 0 ist, wann immer die Verschiebung in x A verändert und sich die beiden Eigenschaften in C unterscheiden. Für $A = h(x - t)$ und $C = y$ ist dies $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,(y_s - y_c)$; für $A = h(x - t)$ und $C = h(y - s)$ – die Form des unten stehenden Beispiels – ist es $\gamma\,[h(x_s - t) - h(x_c - t)]\,[h(y_s - s) - h(y_c - s)]$.

Beweis von Satz 4. Gruppiere die Terme von f danach, welche der Terme x und y sie enthalten. Ein Term, der weder x noch y enthält, nimmt bei (x_s, y^*, w) und (x_c, y^*, w) denselben Wert an und hebt sich bei $\Delta_x(y^*)$ auf. Ein Term, der y, aber nicht x enthält, hebt sich ebenfalls auf. Ein Term, der x, aber nicht y enthält, trägt zu $\Delta_x(y^*)$ mit einem Betrag bei, der nicht von y^* abhängt, sodass er sich bei $\Delta_x(y_s) - \Delta_x(y_c)$ aufhebt. Ein Term $m \in M_{x,y}$ trägt $\gamma_m[A_m(x_s) - A_m(x_c)]C_m(y^*)Q_m(w)$ zu $\Delta_x(y^*)$ bei; setzt man $y^* = y_s$ und $y^* = y_c$ und subtrahiert, erhält man die angegebene Summe. Die Gesamtdifferenz ist eine Differenz zweier Werte der einen Funktion f und erwähnt kein y^*. ■

Der Wert der Wechselwirkung bezieht sich also auf das Merkmalspaar und nicht auf eines der beiden Merkmale. Ein Raster, das jeweils ein Merkmal an die Werte des Vergleichsobjekts anpasst, und

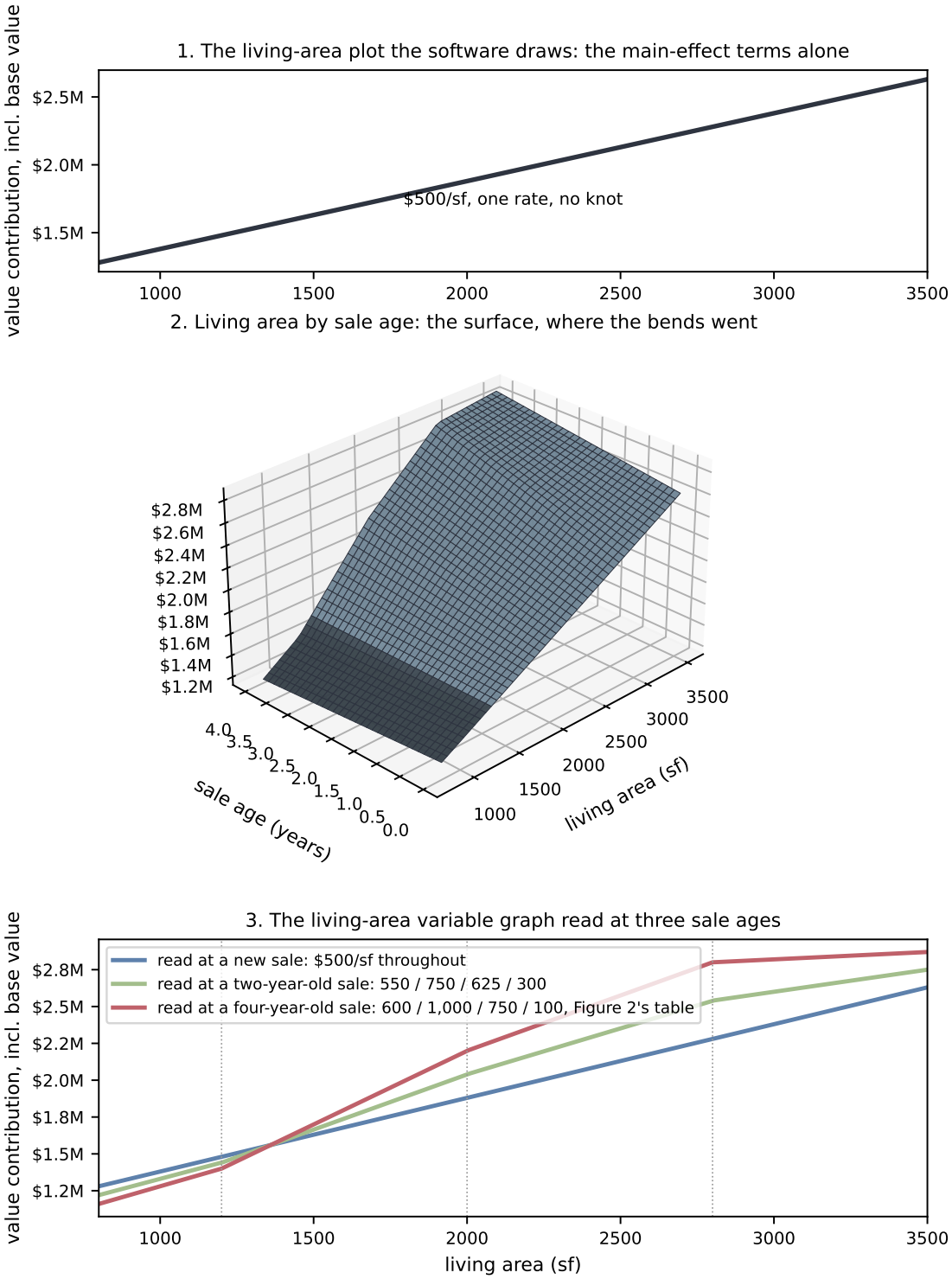


Figure 8: Der Markt aus Abbildung 2, mit einer Wechselwirkung zwischen Wohnfläche und Verkaufsalter: $1{,}280{,}000 + 500\,h(\text{gla} - 800) - 20{,}000\,\text{saleyrs} + [\,-25\,h(1200 - \text{gla}) + 125\,h(\text{gla} - 1200) - 62.5\,h(\text{gla} - 2000) - 162.5\,h(\text{gla} - 2800)\,] \times \text{saleyrs}$, Verkaufsalter in Jahren von 0 bis 4. Die Diagramme sind in ihren Titeln beschrieben; bei vier Jahren weist das untere Diagramm genau die Einheitspreise aus Abbildung 2 auf, \$120,000 , jedoch auf einem niedrigeren Niveau. Zur Veranschaulichung erstellt, keine Anpassungen vorgenommen.

eines, das es an die Werte des Bewertungsobjekts anpasst, stimmen hinsichtlich der Gesamtsumme überein, unterscheiden sich jedoch bei der Aufteilung. Die anderen Merkmale auf den Werten des Bewertungsobjekts beizubehalten, ist eine vertretbare Konvention und wird vom Programm verwendet; in einem Bericht muss angegeben werden, welche Konvention angewendet wurde. Ein Standardraster für Wohnimmobilien, wie beispielsweise das des „Uniform Residential Appraisal Report“ (URAR), enthält keine Zeile für eine Wechselwirkung. Wenn jeweils ein Merkmal nach dem anderen angepasst wird, müssen die beiden Schritte den Partner an entgegengesetzten Enden halten – die Wohnfläche wird an die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts angepasst, dann das Grundstück an die Wohnfläche des Vergleichsobjekts oder umgekehrt –, sodass die Wechselwirkung einmal gezählt wird und sich die Zeilen zur Gesamtdifferenz des Modells summieren. Bei direkt berechneten Beiträgen kann eine Tabelle die Wechselwirkung auch als eigene Zeile führen, nämlich als Differenz der Wechselwirkungsterme zwischen dem Bewertungsobjekt und dem Vergleichsobjekt, neben den Zeilen für die einzelnen Merkmale; jede Zeile stellt dann eine Gruppe von Termen dar, und es muss keine Reihenfolge gewählt werden. Im folgenden Beispiel sind die drei Zeilen „\$240,000“, „Grundstück\$75,000“ und „Wohnfläche nach Grundstück\$120,000“, die sich auf denselben Gesamtwert von \$435,000 summieren. Bei Wechselwirkungen ändert sich die Sekantenrate des Paares in zweierlei Hinsicht: zum einen durch die durchquerten Bereiche und zum anderen durch die Position des Paares innerhalb der Partner.

Ein durchgerechnetes Beispiel mit einer Wechselwirkung

Wieder ein Markt an der Küste, diesmal mit zwei Merkmalen – Wohnfläche und Grundstücksgröße – sowie einer Wechselwirkung zwischen diesen beiden. earth prints:

```
(Intercept)                 900000
h(gla-1200)                    600
h(gla-2400)                   -350
h(gla-1200)*h(lot-6000)       0.03
lot                             15
```

Wie in Satz 3 beschrieben. Die Wohnfläche enthält zwei Knoten, 1.200 und 2.400, sowie drei Terme in „M_{gla}“: die beiden einfachen Scharniere und die Wechselwirkung, deren Partner „$h(\text{lot} - 6000)$“ ist. Auf dem Segment von 1.200 bis 2.400 ist das einfache Scharnier bei 1.200 aktiv, ebenso wie das Scharnier der Interaktion bei 1.200, sodass der Einheitspreis dort „$600 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$“ lautet: ein variabler Einheitspreis für das Grundstück, der bei Grundstücken bis zu 6.000 Quadratfuß konstant bei 600 liegt und sich für jeden weiteren Quadratfuß des Grundstücks um 3 Cent erhöht. Oberhalb von 2.400 greift der Schwellenwert bei 2.400, und der Satz beträgt $250 + 0.03\,h(\text{lot} - 6000)$. Der grundstücksspezifische Satz beträgt $15 + 0.03\,h(\text{gla} - 1200)$ bei Grundstücksgrößen über 6.000 Quadratfuß und 15 darunter, sodass der Satz jedes Merkmals von der Menge des anderen abhängt.

Zwei Punkte, zwei Tabellen. Der Einheitspreis-Tabelle des Programms für die Wohnfläche auf der Grundlage der Daten von 800 bis 3.500 Quadratfuß, einmal bei einem Grundstück von 5.000 Quadratfuß und einmal bei einem Grundstück von 10.000 Quadratfuß. Jede Spalte gibt die Steigung des Modells in der Wohnfläche an, wobei das Grundstück auf genau diesen einen Wert festgelegt ist und auf keinen anderen:

Wohnfläche (sf)	Preis bei einer Menge von 5.000 ($pro Quadratfuß)	Preis bei einer Losgröße von 10.000 ($pro
800 bis 1.200	0	
1.200 bis 2.400	600	
2.400 bis 3.500	250	

Bei der kleineren Losgröße ist der Partnerfaktor $h(5000 - 6000)$ gleich Null, sodass die Wechselwirkung keinen Beitrag leistet und die Tabelle derjenigen entspricht, die ein Modell ohne die Wechselwirkung liefern würde; das ist der Fall „der Term kann verschwinden“ aus Korollar 6. Bei der größeren Parzelle beträgt der Partnerfaktor 4,000, die Wechselwirkung fügt jedem Segment oberhalb von 1.200 den Wert $0.03 \times 4{,}000 = 120$ hinzu, und derselbe Knoten, 1.200, speist zwei aktive Terme, was das Scheitern der „Einer-pro-Knoten“-Grenze darstellt.

Nun zur Anpassung. Das Vergleichsobjekt hat eine Wohnfläche von 1.800 Quadratfuß auf einem 5.000 Quadratfuß großen Grundstück mit Anpassungen im Wert von $1,335,000; das Bewertungsobjekt verfügt über 2.200 Quadratfuß auf einem 10.000 Quadratfuß großen Grundstück mit einem Schätzwert von $1,770,000. Der zu erklärende Gesamtbetrag beträgt $435,000. Passen Sie zunächst die Wohnfläche an das Grundstück des Vergleichsobjekts an, dann das Grundstück an die Wohnfläche der Immobilie. Jede Anpassung entspricht der Differenz der beiden verglichenen Werte; wenn die Anpassung innerhalb eines Segments bleibt, entspricht diese Differenz der Breite multipliziert mit dem Einheitspreis, wie es in der Tabelle angegeben ist:

	Zuerst die Wohnfläche, dann das Grundstück	Zuerst das Grundstück, dann die W
Anpassung der Wohnfläche	$400 \times 600 = 240{,}000$	$400 \times 720 =$
Grundstücksanpassung	195,000	
insgesamt	435,000	

Die Grundstücksanpassungen sind ebenfalls Unterschiede bei den Abgaben, und die Einheitspreise erklären diese; der grundstücksspezifische Einheitspreis wechselt bei 6.000 Quadratfuß: Bei den 2.200 Quadratfuß des Bewertungsobjekts liegt der Grundstückssatz bei $15 unterhalb der Schwelle und bei $45 oberhalb davon, sodass der Sprung von 5.000 auf 10.000 $1{,}000\times15+4{,}000\times45 = 195{,}000$ beträgt und nicht $5{,}000 \times 45$; bei den 1.800 Quadratfuß des Vergleichsobjekts beträgt er $1{,}000 \times 15 + 4{,}000 \times 33 = 147{,}000$. Die Summen stimmen überein, wie es Satz 4 vorschreibt, und die Aufteilungen weichen um $48,000 voneinander ab, was genau der Formel des Satzes entspricht: $0.03 \times [h(2200 - 1200) - h(1800 - 1200)] \times [h(10000 - 6000) - h(5000 - 6000)] = 0.03 \times 400 \times 4{,}000$. Diese $48,000 ist der Wert, den die zusätzlichen 400 Quadratfuß Wohnfläche *und* die zusätzlichen 4.000 Quadratfuß Grundstücksfläche zusammen ausmachen; er gehört zu keinem der beiden Merkmale, und wer auch immer als Zweites angepasst wird, erhält ihn. Gemäß der Konvention des Programms, bei der die anderen Merkmale auf den Werten des Bewertungsobjekts beibehalten werden, ergibt sich in der rechten Spalte für die Wohnfläche ein Wert von $288,000 bei einem Preis von $720 pro Quadratfuß, und der Bericht gibt an, an welcher Stelle der Preis abgelesen wurde:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 0.0
  1200 .. 2400   rate 720.0
  2400 .. 3500   rate 370.0
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
```

```
  1200   1050000.0
  2400   1914000.0
Comparable at 1800: contribution 432000.0
Subject at 2200:    contribution 720000.0
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2200   400 at 720.0 = 288000.0
Adjustment added to the comparable: 288000.0
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 720.0
Check: segments sum to the adjustment.
```

Beide Werte beziehen sich auf das 10.000 Quadratfuß große Grundstück des Bewertungsobjekts; auf dem eigenen 5.000 Quadratfuß großen Grundstück beträgt der Anteil der Wohnfläche des Vergleichsobjekts $360.000.

Ein Prüfer, der dies auf dem Gelände des Vergleichsfahrzeugs erneut durchführt, erhält den Wert „$240,000“ und liegt damit nicht falsch; der Prüfer und das Programm messen an zwei Stellen dieselbe Oberfläche, und im Bericht muss angegeben werden, um welche es sich handelt.

Kurz gesagt: Ohne Wechselwirkungen ist ein MARS-Modell eine Einheitspreistabelle pro Merkmal, und jede Aussage über einen Einheitspreis, der im Rahmen einer gewöhnlichen Regression getroffen wurde, lässt sich Segment für Segment übertragen. Mit Wechselwirkungen ist ein Einheitspreis eine Fläche; Satz 3 besagt genau, wie sie sich wölbt, und der Gutachter muss angeben, an welchem Punkt sie abgelesen wurde.

Das Programm

`mars_rates.pl`, das im Anhang vollständig abgedruckt ist, liest die gedruckte Tabelle von earth oder ein als Prolog-Term geschriebenes Modell ein und gibt die Einheitspreise-Tabelle, die Werte an den Knoten, die beiden Beiträge und deren Differenz aus, die Anpassung mit ihrer Erklärung für jeden Bereich, den Sekantenwert des Paares sowie eine Überprüfung, ob die Bereiche zusammen die Anpassung ergeben. Bei Angabe des Datenbereichs – dem kleinsten und größten Haus in den Verkaufszahlen – gibt es keinen Satz außerhalb dieses Bereichs an: Die Algebra eines Scharniers verläuft auf einer Seite bis ins Unendliche, die Verkaufszahlen jedoch nicht, und ein Satz jenseits dieser Werte wäre eine Extrapolation. Für das Beispiel mit Daten von 800 bis 3.500 Quadratfuß:

```
Feature: gla
Rates by range (data from 800 to 3500; nothing is reported outside it):
  800 .. 1200   rate 600
  1200 .. 2000   rate 1000
  2000 .. 2800   rate 750
  2800 .. 3500   rate 100
Fitted value at the knots (intercept and partners included):
  1200   1520000
  2000   2320000
  2800   2920000
Comparable at 1800: contribution 600000
Subject at 2400:    contribution 1100000
Adjustment, range by range:
  1800 .. 2000   200 at 1000 = 200000
  2000 .. 2400   400 at 750 = 300000
```

```
Adjustment added to the comparable: 500000
Secant rate for the pair (one straight-line rate): 833.3333333333334
Check: segments sum to the adjustment.
```

In diesem Block stehen zwei Arten von Zahlen. Die Beiträge bestehen ausschließlich aus den Termen für die Wohnfläche, wobei der Achsenabschnitt und alle anderen Terme weggelassen wurden: $600,000 und $1,100,000 unterscheiden sich genau um den Anpassungswert. Die Werte an den Knotenpunkten sind Ergebnisse von Anpassungen, einschließlich des Achsenabschnitts, und in einem Modell mit Wechselwirkungen auch die Terme der Partner an diesem Punkt; hier ist $1,520,000 bei 1.200 Quadratfuß der Achsenabschnitt, da dort jeder Wechselwirkungsterm Null ist. Die geschätzten Werte am Vergleichspunkt und am Untersuchungspunkt, $2,120,000 und $2,620,000, enthalten den Achsenabschnitt auf dieselbe Weise. Der Bericht kennzeichnet die Knotenwerte als geschätzte Werte, damit der Leser sie nicht als Beiträge versteht.

Dieser Abschnitt gehört in den Anhang eines Berichts: die Einheitspreise, die Knoten und die Berechnungen dazwischen – in einer Form, die ein Prüfer von Hand nachvollziehen kann. Die 69 Tests des Programms überprüfen die Vorzeichenregel, die Interaktionsregel, die Konsistenz der Segmente mit Anpassungen sowie den Parser für die earth-Ausgabe und bestehen unter Trealla, dem Prolog des Journals, sowie unter SWI-Prolog und Scryer Prolog. Für Leser, die mit R arbeiten, ist derselbe Inhalt verfügbar, ohne dass sie die Umgebung verlassen müssen: Die zusammen mit dem Programm veröffentlichte Datei „ `mars_rates.R`“ nimmt ein „ `earth`“-Objekt oder dessen ausgedruckte Tabelle entgegen und gibt denselben Block aus, wobei der Einheitspreisn auf den Datenbereich begrenzt werden; der Prolog bleibt die geprüfte Referenz, und die R-Datei führt ihre eigenen Selbstprüfungen anhand der Beispiele dieser Beilage durch. Das Programm, seine Tests und das Skript für die Abbildung werden mit dieser Ausgabe als Download neben der PDF-Datei unter der GNU Affero General Public License, Version 3 oder höher, veröffentlicht.

Warum MARS, und was diese Ergänzung anderen Einträgen überlässt

Die Zeitschrift verwendet MARS aus drei Gründen, und genau diese Gründe ermöglichen die Existenz dieser Beilage. Objektivität: Die Knoten werden dort platziert, wo die Verkaufszahlen sie platzieren, und zwar nach einem festgelegten Verfahren mit einer festgelegten Ausdünnungsregel (dem späteren Schritt, der Terme entfernt, die ihren Platz nicht verdienen), und über diese festgelegten Einstellungen hinaus (maximaler Interaktionsgrad, Strafterm, Mindestabstand zwischen den Knoten) wird nichts über die Form eines variablen Graphen im Voraus festgelegt. Entdeckbarkeit: Der Vorwärtsdurchlauf durchsucht jedes Merkmal und jeden Kandidatenknoten – einschließlich Interaktionen bis zum festgelegten Grad – und berichtet, was er gefunden hat; dies kann keine Methode leisten, die von einer gewählten Form ausgeht. Interpretierbarkeit: Konstante Einheitspreise über von den Daten gewählte Bereiche und Interaktionen, die aus denselben Scharnierpunkten aufgebaut sind, ermöglichen es, das Modell als Einheitspreistabelle darzustellen und eine Anpassung als „Einheitspreis mal Breite“ zu erklären. Zwei weitere Methoden erzeugen ebenfalls Einheitspreise, die sich über den Bereich eines Merkmals hinweg ändern, und sie unterscheiden sich voneinander. Die erste, die segmentierte („Broken-Stick“-Regression), nimmt eine Variable und eine vom Analysten gewählte Anzahl von Bruchstellen als Eingabe und schätzt, wo diese Bruchstellen liegen, jeweils mit einem Standardfehler (ein Maß dafür, wie stark sich die Schätzung bei anderen Umsätzen verschieben könnte); zwischen den Bruchstellen ist der Einheitspreis konstant, wie bei MARS. Die zweite Methode, ein formgebundenes additives Modell, führt

statt gerader Segmente eine glatte Kurve ein, die auf eine vom Analysten vorgegebene Form gezwungen wird – zum Beispiel, dass der Wert mit zunehmender Wohnfläche niemals sinkt oder dass jeder zusätzliche Quadratfuß weniger beiträgt als der vorherige. Keine der beiden Methoden wird hier verwendet. Beide beantworten eine Frage, die in dieser Ergänzung nicht gestellt wird, und beide verzichten auf mindestens eine der drei Eigenschaften: Die segmentierte Regression verzichtet auf die Erkennbarkeit, da die Variable und die Anzahl der Brüche im Voraus festgelegt werden; das formgebundene Modell verzichtet auf Interpretierbarkeit, da eine Kurve keine konstanten Einheitspreise aufweist, die tabellarisch dargestellt werden könnten, sowie auf Objektivität, da seine Form vorgegeben ist. Diese Beilage befasst sich mit dem von MARS erstellten Modell; die Wahl der Methode sowie die Stabilität der Knotenpunkte und Einheitspreise, die MARS von einem Verkaufssatz zum nächsten ermittelt, sind Bewertungsobjekte für eigene Beiträge.

Was damit nicht entschieden ist

Die Einheitspreise stammen aus dem Modell, und die vier statistischen Aussagen gelten unverändert für sie: Eine Einheitspreis approximiert den bedingten Erwartungswert nur so gut, wie es die Form des Modells zulässt (*bedingter Erwartungswert*); sie kann den Wert einer ausgelassenen Variablen enthalten (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*); sie kann verzerrt sein, wenn sich ein Merkmal mit dem strukturellen Fehler bewegt (*Endogenität*); und sie lässt sich möglicherweise überhaupt nicht anhand der Verkaufszahlen bestimmen, egal wie viele es sind, wenn sich zwei Merkmale immer gemeinsam bewegen (*Parameteridentifikation*). MARS ermittelt eine Veränderung eines Einheitspreises nur dort, wo die Verkaufszahlen den entsprechenden Kontrast aufweisen; ein Knotenpunkt ist eine Aussage über den Markt und nur so aussagekräftig wie die Verkaufszahlen auf beiden Seiten davon. Der Beitrag dieser Ergänzung ist enger gefasst: Ausgehend vom Modell wird hier erläutert, wie man dessen Aussagen interpretiert.

References.

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). https://doi.org/10.67330/7fj41b65

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), §9.4, Multivariate Adaptive Regression Splines. Springer.

Milborrow, S. (2024a). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. https://CRAN.R-project.org/package=earth

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. https://CRAN.R-project.org/package=plotmo

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf

---

Cross-references: conditional expectation; omitted variable bias; endogeneity; parameter identification; hedonic regression; implicit price.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`mars_rates.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* mars_rates.pl -- mars-rates: from a fitted MARS model to the rates, value
   contributions and adjustments an appraiser reports.

   A MARS model, as the R package earth prints it, is an intercept plus a sum
   of terms, each a coefficient times a product of basis functions:

       h(x - t)   a hinge, zero for x below the knot t, rising with slope +1 above
       h(t - x)   a reflected hinge, zero above t, rising to the LEFT: slope -1 in x
       x          a linear term
       h(x-t)*h(y-s)   an interaction, the product of two factors

   The appraiser does not report basis functions. The appraiser reports, for a
   feature, the RATE the market pays per unit in each range (the slope), the
   VALUE CONTRIBUTION of the quantity a property has (the level), and the
   ADJUSTMENT: the amount added to a comparable's contribution to make it
   equal to the subject's. This program turns the one into the other, and
   checks that they agree.

   The sign rule that hand-built tables get wrong: in a range, the rate is the
   sum of the coefficients of the active right hinges MINUS the sum of the
   coefficients of the active reflected hinges (plus any linear term's
   coefficient). A negative coefficient on h(5 - x) contributes a POSITIVE
   slope below 5.

   Representation. A model is
       model(Intercept, Terms)
   where each term is term(Coef, Factors) and each factor is
       hinge(Var, Knot)      h(Var - Knot)
       rhinge(Var, Knot)     h(Knot - Var)
       linear(Var)           Var
   A point is a list of Var = Value pairs, e.g. [gla = 1800, lot = 6000].

   Entry points:

     value(+Model, +Point, -Y)              the fitted value at a point
     contribution(+Model, +Var, +Point, -C) the part of the value that the
                                            terms involving Var contribute
     rate(+Model, +Var, +Point, -R)         slope in Var at the point (other
                                            variables held at the point)
     knots(+Model, +Var, -Knots)            the sorted knots on Var
     rate_table(+Model, +Var, +Point, -Rows)
                                            rows range(Lo, Hi, Rate), Lo/Hi
                                            numbers or the atoms minus_inf,
                                            plus_inf; other variables fixed
                                            at the point
     rate_table(+Model, +Var, +Point, +data(Lo, Hi), -Rows)
                                            the same table clamped to the
                                            data range: the first row starts
                                            at Lo, the last ends at Hi, rows
                                            outside the data are dropped.
                                            Rates outside the data are
```

```
                                        extrapolation and are not
                                        reported
     knot_values(+Model, +Var, +Point, -Pairs)
                                        Knot-Value at each knot
     adjustment(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -A)
                                        amount added to the comparable's
                                        contribution (Var = CompQ) to
                                        equal the subject's (Var = SubjQ)
     segments(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -Segs)
                                        the adjustment as the appraiser
                                        explains it: seg(Lo, Hi, Rate,
                                        Width, Amount) per range crossed
     pair_rate(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ, -R)
                                        the pair's secant rate: the one rate a straight line
   ↪ would
                                        need between the two quantities:
                                        adjustment over width
     consistent(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)
                                        the segments sum to the adjustment
     parse_earth(+Atom, -Model)         read earth's printed coefficient
                                        table (see parse_earth below)
     print_report(+Model, +Var, +Point, +CompQ, +SubjQ)

   Plain ISO Prolog: runs under Trealla, SWI-Prolog and Scryer Prolog. No
   modules, no format/2, no double-quoted strings. Consult this file, then
   tests/harness.pl and tests/test_mars_rates.pl, and call run_tests.        */

/* ====================================================================== */
/* 1. Evaluation                                                          */
/* ====================================================================== */

point_value(Var, Point, X) :- mr_member(Var = X, Point), !.
point_value(Var, _, _) :- throw(error(missing_variable(Var), point_value/3)).

factor_value(hinge(Var, T), Point, V)  :- point_value(Var, Point, X), D is X - T, V is max(0, D).
factor_value(rhinge(Var, T), Point, V) :- point_value(Var, Point, X), D is T - X, V is max(0, D).
factor_value(linear(Var), Point, V)    :- point_value(Var, Point, V).

term_value(term(Coef, Factors), Point, V) :-
    factors_product(Factors, Point, P), V is Coef * P.

factors_product([], _, 1).
factors_product([F | Fs], Point, P) :- factor_value(F, Point, V), factors_product(Fs, Point, P0), P
   ↪ is V * P0.

value(model(Intercept, Terms), Point, Y) :-
    terms_sum(Terms, Point, S), Y is Intercept + S.

terms_sum([], _, 0).
terms_sum([T | Ts], Point, S) :- term_value(T, Point, V), terms_sum(Ts, Point, S0), S is S0 + V.

/* The contribution of a variable at a point: the terms that involve it. The
   intercept and the terms in other variables are the level the feature is
   measured against; an adjustment never depends on them.                  */

involves(term(_, Factors), Var) :- mr_member(F, Factors), factor_var(F, Var), !.
factor_var(hinge(V, _), V).  factor_var(rhinge(V, _), V).  factor_var(linear(V), V).

contribution(model(_, Terms), Var, Point, C) :-
    findall(V, ( mr_member(T, Terms), involves(T, Var), term_value(T, Point, V) ), Vs),
    mr_sum(Vs, C).
```

```
/* ====================================================================== */
/* 2. Rates (slopes)                                                      */
/* ====================================================================== */

/* d/dVar of a term = Coef * (slope of the factor in Var) * (product of the
   other factors' values). A hinge is active strictly above its knot, a
   reflected hinge strictly below; at the knot itself the slope is taken from
   the right, which is the convention of the rate table below.             */

factor_slope(hinge(Var, T), Var, Point, S)  :- !, point_value(Var, Point, X), ( X >= T -> S = 1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(rhinge(Var, T), Var, Point, S) :- !, point_value(Var, Point, X), ( X < T -> S = -1 ; S
   ↪ = 0 ).
factor_slope(linear(Var), Var, _, 1)        :- !.
factor_slope(_, _, _, 0).

term_slope(term(Coef, Factors), Var, Point, S) :-
    term_slope_(Factors, Var, Point, [], Coef, S).

term_slope_([], _, _, _, _, 0).
term_slope_([F | Fs], Var, Point, Seen, Coef, S) :-
    ( factor_var(F, Var) ->
        factor_slope(F, Var, Point, S1),
        mr_append(Seen, Fs, Others), factors_product(Others, Point, P),
        S1 is Coef * S1 * P
    ; S1 = 0 ),
    term_slope_(Fs, Var, Point, [F | Seen], Coef, S0),
    S is S0 + S1.

rate(model(_, Terms), Var, Point, R) :-
    findall(S, ( mr_member(T, Terms), term_slope(T, Var, Point, S) ), Ss),
    mr_sum(Ss, R).

/* ====================================================================== */
/* 3. Knots, ranges and the rate table                                    */
/* ====================================================================== */

knots(model(_, Terms), Var, Knots) :-
    findall(K, ( mr_member(term(_, Fs), Terms), mr_member(F, Fs), knot_of(F, Var, K) ), Ks),
    sort(Ks, Knots).

knot_of(hinge(Var, K), Var, K).
knot_of(rhinge(Var, K), Var, K).

/* One row per range between consecutive knots, the rate measured at a point
   inside the range (the midpoint, or one unit past the last knot).        */

rate_table(Model, Var, Point, Rows) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    bounds(Knots, Bounds),
    rows(Bounds, Model, Var, Point, Rows).

bounds([], [minus_inf-plus_inf]).
bounds([K | Ks], [minus_inf-K | Rest]) :- bounds_(K, Ks, Rest).
bounds_(K, [], [K-plus_inf]).
bounds_(K, [K2 | Ks], [K-K2 | Rest]) :- bounds_(K2, Ks, Rest).

/* The table over the observed data only. A hinge's algebra runs to infinity
   on one side; the sales do not. Rates beyond the smallest and largest
   observed quantity are extrapolation, so the report clamps the end rows to
```

```
   the data range and drops any row that lies wholly outside it.           */

rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows) :-
    rate_table(Model, Var, Point, Rows0),
    clamp_rows(Rows0, DLo, DHi, Rows).

clamp_rows([], _, _, []).
clamp_rows([range(Lo, Hi, R) | Rs], DLo, DHi, Out) :-
    clamp_lo(Lo, DLo, Lo1), clamp_hi(Hi, DHi, Hi1),
    ( Lo1 < Hi1 -> Out = [range(Lo1, Hi1, R) | Rest] ; Out = Rest ),
    clamp_rows(Rs, DLo, DHi, Rest).

clamp_lo(minus_inf, DLo, DLo) :- !.
clamp_lo(Lo, DLo, X) :- ( Lo < DLo -> X = DLo ; X = Lo ).
clamp_hi(plus_inf, DHi, DHi) :- !.
clamp_hi(Hi, DHi, X) :- ( Hi > DHi -> X = DHi ; X = Hi ).

rows([], _, _, _, []).
rows([Lo-Hi | Bs], Model, Var, Point, [range(Lo, Hi, R) | Rows]) :-
    probe(Lo, Hi, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    rows(Bs, Model, Var, Point, Rows).

probe(minus_inf, plus_inf, 0) :- !.
probe(minus_inf, Hi, X) :- !, X is Hi - 1.
probe(Lo, plus_inf, X) :- !, X is Lo + 1.
probe(Lo, Hi, X) :- X is (Lo + Hi) / 2.

set_point(Var, X, Point, [Var = X | Rest]) :- mr_delete_var(Point, Var, Rest).

knot_values(Model, Var, Point, Pairs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    findall(K-Y, ( mr_member(K, Knots), set_point(Var, K, Point, P), value(Model, P, Y) ), Pairs).

/* ====================================================================== */
/* 4. Adjustments and their explanation                                   */
/* ====================================================================== */

adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A) :-
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    value(Model, PC, YC), value(Model, PS, YS), A is YS - YC.

/* The path from the comparable's quantity to the subject's, cut at every knot
   between them; each piece is a width at a rate. Going down (subject smaller
   than comparable) the widths are negative, so the amounts are, and the sum
   is still the adjustment as defined: added to the comparable.             */

segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs) :-
    knots(Model, Var, Knots),
    Lo is min(CompQ, SubjQ), Hi is max(CompQ, SubjQ),
    findall(K, ( mr_member(K, Knots), K > Lo, K < Hi ), Inner),
    mr_append([Lo | Inner], [Hi], Cuts),
    ( SubjQ >= CompQ -> Dir = 1 ; Dir = -1 ),
    pieces(Cuts, Model, Var, Point, Dir, Segs).

pieces([_], _, _, _, _, []) :- !.
pieces([A, B | Cs], Model, Var, Point, Dir, [seg(A, B, R, W, Amt) | Segs]) :-
    probe(A, B, X), set_point(Var, X, Point, P), rate(Model, Var, P, R),
    W is Dir * (B - A), Amt is R * W,
    pieces([B | Cs], Model, Var, Point, Dir, Segs).

/* The pair's secant rate. Between two quantities the only single rate
```

```
   consistent with the MARS contributions is the chord, adjustment over
   width: the model's rates averaged by the width of each range crossed. An
   ordinary regression, one rate for the feature, must serve every pair with
   one number and so cannot reproduce these. Printed beside the
   MARS rates it shows what a single rate would have had to be for THIS
   comparable and THIS subject, and how far each range's rate departs from
   it. Undefined when the two quantities are equal.                          */

pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, R) :-
    CompQ =\= SubjQ,
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A), R is A / (SubjQ - CompQ).

consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, A),
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    findall(Amt, mr_member(seg(_, _, _, _, Amt), Segs), Amts), mr_sum(Amts, S),
    abs(S - A) < 0.000001.

/* ======================================================================== */
/* 5. Reading earth's printed coefficients                                  */
/* ======================================================================== */

/* earth prints its model as a table, one term per line, e.g.

       (Intercept)         10
       h(x-2)               3
       h(5-x)            -1.5
       h(x-8)             0.8
       h(x-2)*h(y-3)      0.4
       x                  1.2

   parse_earth/2 takes that table as one atom (lines separated by newline
   characters) and returns the model. Whitespace is free; a coefficient is a
   decimal number with an optional sign; variable names are letters, digits,
   dots and underscores, as R prints them.                                   */

parse_earth(Atom, model(Intercept, Terms)) :-
    atom_chars(Atom, Chars), split_lines(Chars, Lines),
    parse_lines(Lines, 0, Intercept, Terms).

split_lines(Chars, Lines) :- split_lines_(Chars, [], Lines).
split_lines_([], Acc, [Line]) :- mr_reverse(Acc, Line).
split_lines_(['\n' | Cs], Acc, [Line | Lines]) :- !, mr_reverse(Acc, Line), split_lines_(Cs, [],
   ↪Lines).
split_lines_([C | Cs], Acc, Lines) :- split_lines_(Cs, [C | Acc], Lines).

parse_lines([], I, I, []).
parse_lines([L | Ls], I0, I, Terms) :-
    strip(L, S),
    ( S == [] -> parse_lines(Ls, I0, I, Terms)
    ; split_ws(S, Name, CoefChars), number_chars_safe(CoefChars, Coef),
      ( Name = ['(', 'I', 'n', 't', 'e', 'r', 'c', 'e', 'p', 't', ')'] ->
          parse_lines(Ls, Coef, I, Terms)
      ; parse_factors(Name, Factors),
        Terms = [term(Coef, Factors) | Rest], parse_lines(Ls, I0, I, Rest) ) ).

strip(L, S) :- drop_ws(L, L1), mr_reverse(L1, R1), drop_ws(R1, R2), mr_reverse(R2, S).
drop_ws([C | Cs], S) :- ws(C), !, drop_ws(Cs, S).
drop_ws(S, S).
ws(' ').  ws('\t').  ws('\r').
```

```
/* the coefficient is the LAST whitespace-separated token; the name is what
   precedes it and may itself contain spaces (earth prints h(x- -3) for a
   negative knot)                                                          */
split_ws(S, Name, Coef) :-
    mr_reverse(S, R), split_ws_(R, [], Coef, NameR),   % consuming the reversed line puts the
   ↪coefficient back in order
    mr_reverse(NameR, Name0), strip(Name0, Name).
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- ws(C), !, Coef = Acc, Rest = Cs.
split_ws_([C | Cs], Acc, Coef, Rest) :- split_ws_(Cs, [C | Acc], Coef, Rest).
split_ws_([], Acc, Acc, []).

number_chars_safe(Chars, N) :-
    catch(number_chars(N, Chars), _, fail), !.
number_chars_safe(Chars, N) :-       % "-.5" and ".5", which earth can print
    ( Chars = ['-', '.' | R] -> number_chars(N, ['-', '0', '.' | R])
    ; Chars = ['.' | R] -> number_chars(N, ['0', '.' | R]) ).

/* factors are separated by '*' */
parse_factors(Chars, [F | Fs]) :-
    split_star(Chars, First, Rest), parse_factor(First, F),
    ( Rest == [] -> Fs = [] ; parse_factors(Rest, Fs) ).

split_star(Chars, First, Rest) :- split_star_(Chars, [], First, Rest).
split_star_(['*' | Cs], Acc, First, Cs) :- !, mr_reverse(Acc, First).
split_star_([C | Cs], Acc, First, Rest) :- split_star_(Cs, [C | Acc], First, Rest).
split_star_([], Acc, First, []) :- mr_reverse(Acc, First).

/* h(x-2) / h(2-x) / x  -- inside the parentheses, the side that is a number
   is the knot and the other side the variable                             */
parse_factor(['h', '(' | Cs], F) :- !,
    mr_reverse(Cs, [')' | RevInner]), mr_reverse(RevInner, Inner),
    split_minus(Inner, Left, Right),
    ( number_chars_safe(Right, K) -> atom_chars(Var, Left), F = hinge(Var, K)
    ; number_chars_safe(Left, K)  -> atom_chars(Var, Right), F = rhinge(Var, K) ).
parse_factor(Cs, linear(Var)) :- atom_chars(Var, Cs).

/* the minus that separates the two sides is the last one not at position 0
   and not following an 'e' (so "x-2", "5-x", "gla-1500" and "h(x- -3)" all
   read); a leading '-' belongs to a negative knot                          */
split_minus(Chars, Left, Right) :-
    mr_length(Chars, N), N1 is N - 1,
    minus_positions(Chars, 0, Ps), mr_member(P, Ps), P > 0, P < N1,
    mr_take(P, Chars, Left0), strip(Left0, Left),
    P2 is P + 1, mr_drop(P2, Chars, Right0), strip(Right0, Right),
    Left \== [], Right \== [], !.

minus_positions([], _, []).
minus_positions(['-' | Cs], I, [I | Ps]) :- !, I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).
minus_positions([_ | Cs], I, Ps) :- I1 is I + 1, minus_positions(Cs, I1, Ps).

/* ====================================================================== */
/* 6. A report                                                            */
/* ====================================================================== */

print_report(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range:'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

/* The same report over the observed data: print_report/6 takes data(Lo, Hi),
```

```
   the smallest and largest observed quantity of Var, and reports no rate
   outside it.                                                              */

print_report(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), CompQ, SubjQ) :-
    write('Feature: '), write(Var), nl,
    write('Rates by range (data from '), write(DLo), write(' to '), write(DHi), write('; nothing is
   ↪ reported outside it):'), nl,
    rate_table(Model, Var, Point, data(DLo, DHi), Rows),
    print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows).

print_report_(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Rows) :-
    ( mr_member(range(Lo, Hi, R), Rows), write('  '), write(Lo), write(' .. '), write(Hi), write('
   ↪  rate '), write(R), nl, fail ; true ),
    write('Fitted value at the knots (intercept and partners included):'), nl,
    knot_values(Model, Var, Point, KVs),
    ( mr_member(K-Y, KVs), write('  '), write(K), write('   '), write(Y), nl, fail ; true ),
    set_point(Var, CompQ, Point, PC), set_point(Var, SubjQ, Point, PS),
    contribution(Model, Var, PC, CC), contribution(Model, Var, PS, CS),
    write('Comparable at '), write(CompQ), write(': contribution '), write(CC), nl,
    write('Subject at '), write(SubjQ), write(':    contribution '), write(CS), nl,
    segments(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Segs),
    write('Adjustment, range by range:'), nl,
    ( mr_member(seg(A, B, R2, W, Amt), Segs), write('  '), write(A), write(' .. '), write(B), write
   ↪('   '), write(W), write(' at '), write(R2), write(' = '), write(Amt), nl, fail ; true ),
    adjustment(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, Adj),
    write('Adjustment added to the comparable: '), write(Adj), nl,
    ( pair_rate(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ, OR) ->
        write('Secant rate for the pair (one straight-line rate): '), write(OR), nl ; true ),
    ( consistent(Model, Var, Point, CompQ, SubjQ) -> write('Check: segments sum to the adjustment
   ↪.') ; write('CHECK FAILED') ), nl.

/* ======================================================================== */
/* 7. List helpers (own names; no library assumed)                          */
/* ======================================================================== */

mr_member(X, [X | _]).
mr_member(X, [_ | T]) :- mr_member(X, T).

mr_append([], L, L).
mr_append([H | T], L, [H | R]) :- mr_append(T, L, R).

mr_reverse(L, R) :- mr_reverse_(L, [], R).
mr_reverse_([], R, R).
mr_reverse_([H | T], A, R) :- mr_reverse_(T, [H | A], R).

mr_sum([], 0).
mr_sum([X | Xs], S) :- mr_sum(Xs, S0), S is S0 + X.

mr_length([], 0).
mr_length([_ | T], N) :- mr_length(T, N0), N is N0 + 1.

mr_take(0, _, []) :- !.
mr_take(N, [H | T], [H | R]) :- N1 is N - 1, mr_take(N1, T, R).

mr_drop(0, L, L) :- !.
mr_drop(N, [_ | T], R) :- N1 is N - 1, mr_drop(N1, T, R).

mr_delete_var([], _, []).
mr_delete_var([V = _ | T], V, R) :- !, mr_delete_var(T, V, R).
mr_delete_var([H | T], V, [H | R]) :- mr_delete_var(T, V, R).
```

Bedingter Erwartungswert (Conditional Expectation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/99hhbc69

Formale Definition. Der bedingte Erwartungswert eines Ergebnisses (hier: Verkaufspreis) bei gegebener Menge von Prädiktoren (den gemessenen Merkmalen) ist der Mittelwert der Verteilung des Ergebnisses bei jedem festen Wert der Prädiktoren. Betrachtet man sie als Funktion der Prädiktoren, wird sie als bedingte Erwartungsfunktion (CEF) bezeichnet, und es ist diese Funktion, die die Regression zu approximieren versucht. Die Regression nach der Methode der kleinsten Quadrate (OLS) liefert die beste lineare Approximation der CEF und gibt die CEF exakt wieder, wenn die CEF selbst linear ist.

Anschauliche Einordnung. Eine aus einer Regression abgeleitete Anpassung geht von einem Satz aus: dem Preis, den der Markt pro Quadratfuß, pro Badezimmer und pro Baujahr zahlt. In diesem Beitrag geht es darum, woher ein solcher Satz stammt und worauf er sich bezieht. Die kurze Antwort lautet: Es handelt sich um die Steigung des durchschnittlichen Marktpreises, wenn sich ein Merkmal ändert, während die anderen unverändert bleiben, und eine Regression ist eine Methode, diese Steigung anhand von Verkaufszahlen zu ermitteln. Die OLS-Regression misst eine Steigung für den gesamten Bereich des Merkmals; MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991) misst eine Steigung für jeden Bereich, in dem der Markt unterschiedlich zahlt, und gibt einen Satz pro Bereich an. In beiden Fällen ist die Rate ein Maß für dasselbe: die Art und Weise, wie sich der Durchschnittspreis mit dem Merkmal verändert. Der Rest dieses Eintrags befasst sich mit genau diesem Thema: Was es ist, warum das Verkaufsvergleichsraster es ebenfalls misst und was es bedeutet, wenn zwei Regressionen auf denselben Verkaufszahlen zwei unterschiedliche Raten ergeben.

Für den Leser, der sich für den Mechanismus interessiert: Der „Durchschnittspreis bei variierenden Merkmalen“ hat einen Namen, nämlich die bedingte Erwartungsfunktion, und der Beitrag verwendet diesen Begriff von nun an. Es handelt sich um eine Fläche über dem Raum der Merkmale; eine Rate ist ihre Steigung in einer Richtung; OLS führt Anpassungen an der Ebene durch, die die Fläche am besten approximiert, und gibt sie nur dann exakt wieder, wenn die Fläche eine Ebene ist; MARS führt Anpassungen an einer Fläche aus flachen Teilen durch, die sich an den von ihm gefundenen Brüchen biegen, und kommt der tatsächlichen Fläche somit näher, wenn diese sich krümmt. Die acht Pacifica-Vergleichsobjekte aus Ausgabe 1 dienen als Beispiel.

In diesem Beitrag geht es eher um Statistik als um Recht: Er befasst sich damit, was sich mit einer Regressionsanalyse schätzen lässt, und richtet sich an Gutachter, die Regressionsanalysen durchführen oder die Vergleichswertmethode anwenden – die ebenfalls dieselben Schätzungen liefert.

Die in Ausgabe 1 für die Pacifica-Vergleichsobjekte durchgeführte Regression wurde verwendet, um aus ihren Koeffizienten (den Werten, die die Regression den Merkmalen zuordnet) implizite Preise abzuleiten; ein impliziter Preis ist der Dollarbetrag, den der Markt für eine Einheit eines Merkmals zahlt. Allerdings wurde nicht klar angegeben, was mit der Regression geschätzt wurde, und es lohnt sich, dies zu erwähnen, da fast alle Fragen, die in dieser Ausgabe folgen – bezüglich Verzerrung, Endogenität und Identifikation – Fragen sind, die sich auf den Unterschied zwischen dem Geschätzten und dem Gewünschten beziehen.

Regression wird typischerweise so dargestellt, dass Anpassungen an einer Gerade durch Minimierung der Summe der quadrierten Residuen vorgenommen werden (ein Residuum ist der Verkaufspreis abzüglich des Wertes, den die angepasste Gleichung ergibt) und anschließend die Steigung angegeben wird. Diese Beschreibung ist zwar hinsichtlich der zugrunde liegenden Arithmetik korrekt, jedoch irreführend, wenn es um das eigentliche Ziel geht. Die Berechnung ist nur das Mittel; das Ziel ist eine Größe, die den gesamten Markt beschreibt (eine Grundgesamtheitsgröße), nicht nur die vorliegenden Verkaufszahlen.

Die Notation lesen.

P	Verkaufspreis.
$\mathbf{Z}$	die Liste der gemessenen Merkmale einer Eigenschaft; eine solche Liste wird als *Vektor* bezeichnet.
$\mathbf{z}$	ein bestimmter Wertesatz für diese Liste, zum Beispiel 1.650 Quadratfuß, ein 7.200 Quadratfuß großes Grundstück, keine Aussicht, Zustand 7,00.
$E[\,]$	der *Erwartungswert*: der Durchschnitt aller möglichen Werte, wobei jeder Wert mit seiner Wahrscheinlichkeit gewichtet wird.
$\mid$	„gegeben“.
$E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$	der erwartete Preiswert unter den Immobilien, deren Merkmale mit $\mathbf{z}$ übereinstimmen.
ε	die Abweichung eines Verkaufs von diesem Erwartungswert.
u	Ein struktureller Fehler bei einem Verkauf: der Preis abzüglich des Betrags, den er gemäß dem kausalen Zusammenhang haben sollte.
$\widehat{p}$	den Wert, den die angepasste Gleichung liefert.
$z_{\text{GLA}}, \ldots$	Wert eines Merkmals: Bruttogeschossfläche (GLA) und Grundstücksfläche in Quadratfuß; Aussicht und Renovierung: 1 bei „Ja“, 0 bei „Nein“; Bewertung im Bereich von 0,00 bis 10,00.

Legen Sie den Merkmalsvektor fest: $\mathbf{z}$ — das heißt: 1.650 Quadratfuß, ein 7.200 Quadratfuß großes Grundstück, keine Aussicht und ein Zustand von „gut“ (7,00 auf der Zustandsskala des Journals, wie im Beispiel erläutert). Unter den auf dem Markt angebotenen Immobilien, die genau diesen Merkmalsvektor aufweisen, unterscheiden sich die Preise. Die Preise sind nicht identisch, da sich die Immobilien in Aspekten unterscheiden, die durch den Vektor nicht erfasst werden, da Käufer und Verkäufer unterschiedlich sind und da Verhandlungen nicht immer mit demselben Preis enden. Auf diesem Markt gibt es eine vollständige Preisverteilung, die dem Merkmalsvektor $\mathbf{z}$ entspricht. Der Mittelwert dieser Verteilung ist der bedingte Erwartungswert des Preises bei gegebenem $\mathbf{z}$, geschrieben als $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$; die allgemeine Definition stammt von Kolmogorov (1933). Der Durchschnitt der vorliegenden Verkaufspreise ist eine Schätzung dieses Erwartungswerts, nicht der Erwartungswert selbst.

Da sich die Merkmale der Immobilien über den gesamten Merkmalsraum erstrecken, bildet der bedingte Erwartungswert eine Fläche ab: An jedem Punkt befindet sich eine Zahl, nämlich der Durchschnittspreis der Immobilien, die diese Merkmale aufweisen. Diese Fläche wird als *bedingte Erwartungsfunktion* (oder CEF) bezeichnet. Sie ist ein Merkmal des Marktes und gehört nicht zu einem bestimmten Datensatz – sie würde auch dann existieren, wenn noch nie eine Immobilie bewertet worden wäre. Abbildung1 stellt sie für das laufende Beispiel dar.

Zwei Tatsachen machen die CEF zum naheliegenden Ziel der Schätzung. Erstens ist die CEF unter allen Funktionen von $\mathbf{z}$ jene, die den Erwartungswert des quadrierten Vorhersagefehlers minimiert: Wenn man einen Preis allein auf der Grundlage von $\mathbf{z}$ schätzen muss und anhand des quadrierten Fehlers bewertet wird, ist $E[P \mid \mathbf{Z} = \mathbf{z}]$ die beste Schätzung, die man vornehmen kann. Zweitens lässt sich jedes Ergebnis in der Form

$$P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon, \qquad E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0,$$

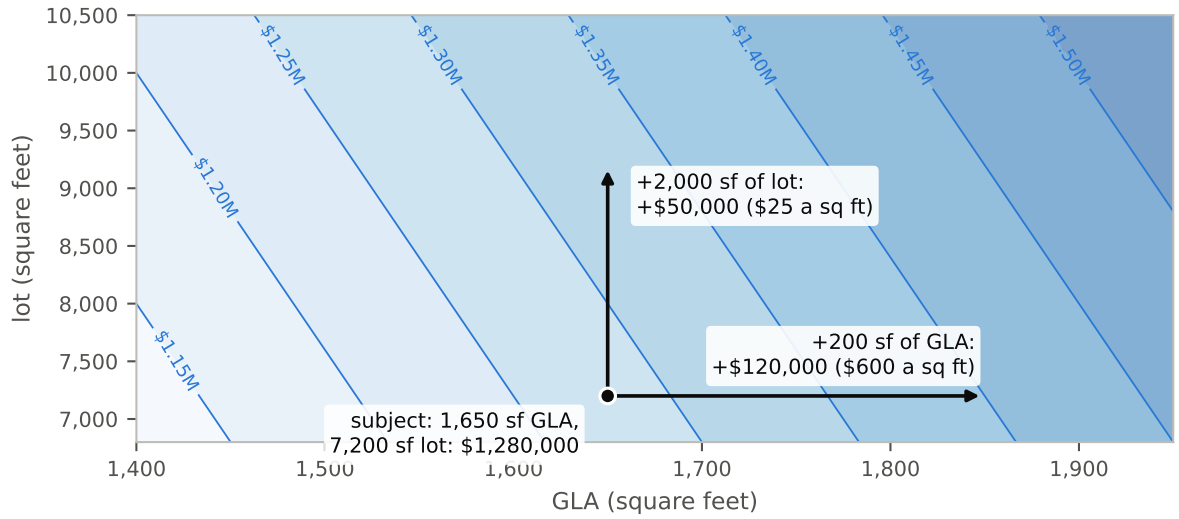


Figure 1: Die bedingte Erwartungsfunktion des konstruierten Pacifica-Marktes (Beispielrechnung) für Häuser ohne Aussicht, mit einem Zustandswert von 7,00 und ohne Renovierung, dargestellt wie eine topografische Karte: Jede Linie verbindet die Kombinationen aus Bruttomietfläche (GLA) und Grundstücksgröße, deren Durchschnittspreis identisch ist, und die Schattierung wird mit steigendem Durchschnittspreis dunkler. Der markierte Punkt ist das Haus dieses Eintrags: 1,650 Quadratfuß Bruttogeschossfläche (GLA) auf einem 7,200 Quadratfuß großen Grundstück, unter $1,280,000 . Die beiden Pfeile stellen die beiden Steigungen dar, die den Prozentsätzen entsprechen: 200 zusätzliche Quadratfuß Bruttogeschossfläche erhöhen den Durchschnittspreis um $120,000 , also um $600 pro Quadratfuß; 2,000 zusätzliche Quadratfuß Grundstücksfläche erhöhen ihn um $50,000 , also um $25 pro Quadratfuß.

ausdrücken, wobei die zweite Gleichung keine Annahme, sondern eine Identität ist, da die Abweichung vom bedingten Mittelwert per Definition einen bedingten Mittelwert von Null hat (Angrist& Pischke 2009, Kap. 3).

Dieser Eintrag steht vor den Einträgen 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*) bis 010 (*Parameteridentifikation*), da in jedem dieser Einträge die Frage gestellt wird, ob das, was eine Regression ermittelt, der betreffende CEF ist. Die Identitäts$E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$e selbst gilt immer, da ε als Abstand vom bedingten Mittelwert definiert ist. Was jedoch fehlschlagen kann, ist dieselbe Bedingung – ein bedingter Mittelwert von Null – für einen anderen Fehler: den strukturellen Fehler, der in Eintrag 009 (*Endogenität*) als „u“ bezeichnet wird – die Differenz zwischen dem Preis und der kausalen Beziehung, die der Gutachter messen möchte. Dieser Fehler kann sich mit den Merkmalen verschieben. Dies geschieht beispielsweise, wenn ein Merkmal, das den Preis beeinflusst, unberücksichtigt bleibt; wenn der Preis auf ein Merkmal zurückwirkt – die Vermarktungsdauer (DOM) steigt in der Regel mit steigendem Preis, sodass eine Regression, die die DOM zur Erklärung des Preises heranzieht, einen Teil des preisinhärenten Effekts auf die DOM erfasst, weshalb nur wenige Analysten die DOM in eine Regression des Nettoverkaufspreises einbeziehen; oder wenn ein Merkmal fehlerhaft gemessen wird. *Die Verzerrung durch ausgelassene Variablen* (Eintrag 008) und *Endogenität* (Eintrag 009) befassen sich mit diesen Aspekten; *die Parameteridentifikation* (Eintrag 010) stellt die vorgängige Frage, ob die Verkaufszahlen die Rate überhaupt abbilden können.

Wo Bewerter ihr begegnen. Ein Gutachter, der angibt, dass „ein Haus mit einer Fläche von 1.650 Quadratfuß und ohne Aussicht in dieser Gegend für etwa $1.28 million verkauft wird“, gibt damit eine bedingte Erwartung an. Das hier verwendete Wort ist „etwa“. Die Aussage behauptet nicht, dass jedes solche Haus für $1.28 million verkauft wird; vielmehr bedeutet sie, dass $1.28 million der Durchschnitt der Preise ist, zu denen Häuser dieses Typs verkauft werden. Durch die Verwendung von „etwa“ räumt der Gutachter ein, dass die einzelnen Preise um diesen Wert schwanken.

Ein Verkaufsvergleichsraster ist eine Methode zur Schätzung des Werts der CEF am Charakteristikvektor des Bewertungsobjekts; jeder Vergleichswert ist eine Beobachtung aus der Preisverteilung am Charakteristikvektor dieses Vergleichswerts; jede Anpassung verschiebt diese Beobachtung entlang der CEF-Fläche in Richtung des Vektors des Bewertungsobjekts; der abgeglichene Wert liefert dann eine Schätzung der Höhe der CEF am Bewertungsobjekt. Strukturell betrachtet kann das Raster, wenn seine Anpassungen aus den Verkaufszahlen extrahiert werden, als einfacher nichtparametrischer Schätzer (der keine Formel für die Oberfläche annimmt) eines bedingten Mittelwerts angesehen werden – einer, der lokale Mittelwertbildung und manuell festgelegte Steigungen anstelle von OLS verwendet; Anpassungen, die aus Kosten oder aus einer Einschätzung abgeleitet werden, sind strukturierte Meinungen und keine Schätzungen dieser Art.

Diese Art der Darstellung des Rasters bringt die unausgesprochenen Annahmen des Gutachters ans Licht. Wann immer Vergleichsen herangezogen werden, wird davon ausgegangen, dass die CEF glatt genug ist, damit nahegelegene Punkte für den Wert am Standort des Bewertungsobjekts relevant sind. Eine lineare Anpassung setzt voraus, dass die Steigung der CEF für dieses bestimmte Merkmal über den gesamten erfassten Bereich hinweg annähernd konstant ist. Die gleichgewichtete Berücksichtigung von drei Indikatoren setzt voraus, dass jeder den gleichen bedingten Mittelwert schätzt, keiner systematisch abweicht und alle eine ähnliche Genauigkeit aufweisen. Keine dieser Annahmen ist ungewöhnlich; sie alle betreffen die Form einer Oberfläche und werden alle zu Diskussionsthemen, sobald die betreffende Oberfläche benannt wurde.

Diese Sichtweise beseitigt zudem eine häufige Verwirrung bezüglich der Intervalle. Es gibt zwei Arten von Unsicherheit. Die eine betrifft die Lage des CEF: Wie weit die angepasste Oberfläche vom wahren Mittelwert entfernt sein könnte. Die andere betrifft die Streuung der einzelnen Preise um diesen Mittelwert herum. Ein Konfidenzintervall deckt nur die erste ab; ein Vorhersageintervall

deckt beide ab und ist daher immer das breitere der beiden. Bei MARS, der wichtigsten Regressionsmethode des Journals, liefert das „earth“-Paket (Milborrow 2026a) ein Vorhersageintervall für ein Bewertungsobjekt aus einem zweiten Modell, dem Varianzmodell (Milborrow 2026b), das abschätzt, wie sich die Streuung der Preise über den Markt hinweg verändert. Voraussetzungen sind, dass genügend Verkäufe vorliegen und dass die Fehler annähernd normalverteilt und voneinander unabhängig sind; das Paket gibt an, wie oft die Verkäufe innerhalb des Intervalls liegen, und dies dient als Überprüfung. Bei der RCA-basierten Wertermittlung entspricht der Marktwert des Bewertungsobjekts gemäß dem Vergleichswertverfahren dem vom Modell geschätzten Verkaufspreis zuzüglich eines vom Gutachter geschätzten Residuums. Das Varianzmodell liefert das Intervall, in das ein Verkauf des Bewertungsobjekts mit einer Wahrscheinlichkeit von 95 Prozent fallen würde, sofern diese Bedingungen erfüllt sind. Wenn ein Gutachter gefragt wird: „Wie sicher sind Sie¿‘, wird er in der Regel danach gefragt, wie weit sich die einzelnen Preise verteilen (das Vorhersageintervall), und er antwortet in der Regel, wie sicher er sich hinsichtlich des Durchschnitts ist (das Konfidenzintervall).

Die Benennung des Schätzgrößens – also des zu schätzenden Merkmals der Grundgesamtheit – ist ein Akt der Rechtfertigung, da eine Schlussfolgerung ohne diese Angabe nicht beurteilt werden kann. Die Aussage „Die Anpassung beträgt $100,000“ kann noch nicht als richtig oder falsch angesehen werden. Erst wenn wir sagen: „Der Unterschied im bedingten durchschnittlichen Verkaufspreis zwischen Immobilien mit und ohne Aussicht, bei gleichbleibender Bruttowohnfläche (GLA), Grundstücksgröße und Substanz, beträgt $100,000 in diesem Marktsegment“, stellen wir eine Behauptung auf, die hinsichtlich der konstant gehaltenen Variablen, der betreffenden Grundgesamtheit und der einbezogenen Einheiten angefochten werden kann.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Daraus ergeben sich drei Konsequenzen hinsichtlich der Vertretbarkeit.

Die Wahl eines Konditionierungssatzes (die konstant gehaltenen Merkmale) ist eine methodische Entscheidung: Sie definiert den Schätzgrößenwert. Ob sich dieser Schätzgrößenwert anhand der Daten schätzen lässt, ist eine separate Frage, die Bewertungsobjekt der *Parameteridentifikation* ist. Die Ausdrücke $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}]$ und $E[P \mid \text{GLA}, \text{view}, \text{condition}]$ stellen unterschiedliche Funktionen dar, die unterschiedliche Werte und unterschiedliche Steigungen aufweisen können. Wenn ein Gutachter eine Variable in das Raster aufnimmt, verbessert er nicht einfach nur die Schätzung, sondern verändert den Schätzgrößenwert. Es ist daher sinnvoll, die Konditionierungsmenge anzugeben, auf der die Wertermittlung beruht.

Der Ausdruck „unter sonst gleichen Bedingungen“ beschreibt die Argumentationsweise des Gutachters bei der Analyse und hat eine genau definierte Bedeutung. Im Rahmen des CEF-Konzepts bedeutet er den Vergleich der bedingten Mittelwerte bei zwei Merkmalsvektoren, die sich nur in einem Merkmal unterscheiden. Dies ist eine Aussage, die sich auf die Grundgesamtheit bezieht und anhand von Marktdaten überprüft werden kann, sofern diese in ausreichender Menge vorliegen. Die zugrunde liegende Analyse wird in der Regel nicht im Bericht, sondern in der Arbeitsdatei festgehalten – also in der Dokumentation des Auftrags, zu deren Führung der Gutachter gemäß der USPAP-Vorschrift zur Aufbewahrung von Unterlagen verpflichtet ist.

Die Residuen sind Informationen und kein Grund zur Verlegenheit. Die Streuung der Preise um die bedingte Erwartungsfunktion herum ist ein Merkmal des Marktes; in einem Markt, in dem die Preise weit um diese Funktion herum streuen, ist jede Schätzung mit einer einzigen Zahl – unabhängig davon, welche Methode verwendet wird – mit großer Unsicherheit behaftet. Die Angabe eines Wertes ohne Hinweis auf diese Streuung lässt die Schlussfolgerung präziser erscheinen, als es der Markt rechtfertigt.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. Die acht Vergleichspreise für Pacifica in Ausgabe 1

stellen eine „rauschfreie“ Stichprobe dar: Sie wurden so konstruiert, dass sie eine einzige lineare Gleichung exakt erfüllen. Wenn diese acht Preise auf Bruttogeschossfläche (GLA), Grundstücksgröße, Aussicht, Zustand und den Renovierungsindikator regressiert werden, lässt sich jeder Preis auf den Dollar genau reproduzieren – es bleibt nichts übrig – und die Regression liefert die Gleichung, auf deren Grundlage die Preise ermittelt wurden, Rate für Rate:

$$E[P \mid \mathbf{Z}] = -30{,}000 + 600 \cdot z_{\text{GLA}} + 25 \cdot z_{\text{lot}} + 100{,}000 \cdot z_{\text{view}} + 20{,}000 \cdot z_{\text{cond}} + 60{,}000 \cdot z_{\text{remodel}}.$$

Der Zustand bezieht sich hier auf den Zustandswert dieses Journals: eine Einschätzung des Zustands des Hauses im Vergleich zum Zustand der umliegenden Häuser in seinem definierten Marktgebiet. Er basiert auf der Einschätzung des Gutachters hinsichtlich dieses Marktgebiets und sollte nicht wesentlich von der Einschätzung anderer Gutachter abweichen, die im selben Marktgebiet tätig sind. Der Wert reicht von 0,00 bis 10,00: Der Prozentsatz der Häuser im Marktgebiet, die sich in einem schlechteren Zustand befinden, geteilt durch zehn. Ein Wert von 5,00 bedeutet, dass die Hälfte der Häuser im Marktgebiet in einem schlechteren Zustand ist; 9,00 bedeutet, dass neun von zehn Häusern in einem schlechteren Zustand sind. In Ausgabe 1 wurde der Zustand in Worten beschrieben und für die Regression mit den Werten 1–3 kodiert; bei der Bewertung dieses Journals entsprechen die Begriffe „durchschnittlich“ 5,00, „gut“ 7,00 und „ausgezeichnet“ 9,00, sodass eine Stufe aus Ausgabe 1 zwei Punkten entspricht und der Markt pro Punkt $20,000 zahlt. Der letzte Term ist der Preisunterschied, den die konstruierten Daten einer Renovierung zuweisen: $60.000 mehr als ein Haus mit derselben Bruttowohnfläche (GLA), demselben Grundstück, derselben Aussicht und demselben Zustandswert. Es handelt sich nicht um einen Preis für den Umbau selbst; er steht für alles, was der Umbau mit sich gebracht hat, was die anderen Merkmale nicht erfassen (Eintrag 008, *Omitted Variable Bias*).

Dies ist genau genommen der CEF für den konstruierten Pacifica-Markt. Es ist wichtig, klarzustellen, um welche Art von Objekt es sich bei der soeben gegebenen Beschreibung handelt und warum es so genau beschrieben werden kann. Der Datensatz wurde konstruiert, und ein konstruierter Datensatz kann tatsächlich rauschfrei sein; ein realer Datensatz ist dies niemals. Der Vorteil der Konstruktion besteht darin, dass zufälliges Rauschen vollständig aus den Preisen entfernt wird – jeder Preis entspricht exakt der Formel –, sodass in den Einträgen 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*) bis 010 (*Parameteridentifikation*) kein Unterschied zwischen einer Schätzung und ihrem Zielwert auf Rauschen zurückzuführen sein kann: In jedem Fall handelt es sich um eine Verzerrung oder, bei *der Parameteridentifikation*, um einen Identifikationsfehler.

In diesem Beispiel wird der Zustand als Merkmal mit einem Dollarkurs behandelt, wie es bei der traditionellen Bewertung und in Ausgabe 1 der Fall war, und die Einträge 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*), 009 (*Endogenität*) und 010 (*Parameteridentifikation*) zeigen, was dabei schiefgeht. Die traditionelle Bewertungsmethodik entspricht nicht der Methode der Zeitschrift, der RCA-basierten Bewertung. Beim Residual Constraint Approach berücksichtigt die Regression nur die Merkmale, die gemessen werden können; der Zustand und die Qualität werden bewusst außer Acht gelassen. Was die Regression vom Verkaufspreis ungeklärt lässt, ist der Residualwert. Auf den kalifornischen Märkten des Herausgebers erklären die gemessenen Merkmale in der Regel etwa 80 Prozent der Schwankungen bei den Verkaufspreisen, sodass etwa ein Fünftel auf den Residualwert entfällt. Der Gutachter teilt den Residualwert unter Berücksichtigung seiner Bewertungsnoten als Orientierungshilfe auf den Zustand, die Qualität und die anderen Merkmale auf, die in den Daten nicht gemessen werden, wobei eine Einschränkung gilt: Die Summe der Wertbeiträge der Residuen muss dem Residualwert des Vergleichsobjekts entsprechen. Die Wertfeststellung hängt nicht davon ab, wie der Gutachter diese aufteilt – Beweis II der RCA-Veröffentlichung (Craytor 2026, S. 36): Eine Änderung der Aufschlüsselung der Residuen unter der Einschränkung, dass sich die

Wertbeiträge aller Residuen zum Residuum des Vergleichsobjekts summieren, hat keinen Einfluss auf die endgültige Wertfeststellung. Der Zustandsfaktor wird daher niemals geschätzt und niemals angegeben; was der Gutachter dem Zustand zuordnet, ist der Zustand, der über das hinausgeht, was die gemessenen Merkmale – darunter das Alter – bereits erklären.

Vergleicht man die Regression aus Ausgabe 1 mit dieser CEF, lässt sich die Regression beurteilen – allerdings muss zuvor eine Unterscheidung getroffen werden. Allgemein gesprochen rekonstruiert eine OLS-Regression nicht die bedingte Erwartungsfunktion, auf die sie abzielt; stattdessen ermittelt sie die beste lineare Annäherung daran, d. h. die lineare Projektion, und diese beiden stimmen nur dann überein, wenn die CEF linear ist. Eine nichtparametrische Methode wie MARS benötigt keine lineare CEF: sie approximiert die CEF stückweise, mit einem Knickpunkt (einem Punkt, an dem sich die Rate ändert), an dem sich die Fläche krümmt, und einem Interaktionsterm (einer Rate, die von einem anderen Merkmal abhängt), an dem sie sich verdreht, und folgt somit einer nichtlinearen CEF, die eine lineare Projektion abflachen würde. Es handelt sich dennoch um eine Annäherung an dasselbe Objekt, und die in den nächsten Einträgen behandelten Fragen zu ausgelassenen Variablen, Endogenität und Identifikation gelten dafür in genau derselben Weise. Die oben erwähnte CEF mit fünf Variablen ist linear, weshalb die Regression, die den Remodel-Indikator einbezieht, diese exakt wiedergeben kann. Die Regression aus Ausgabe 1, die auf vier Merkmalen unter Ausschluss des Remodel-Indikators konditioniert ist, schätzt die beste lineare Annäherung an $E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}]$ und liefert – bei einer Neuformulierung der Kondition auf den Score des Journals (Ausgabe 1 gab einen Achsenabschnitt von 80,777 und 49,824 pro Schritt seiner 1–3-Kodierung; es handelt sich um dieselben Anpassungen),

$$\widehat{p}(\mathbf{z}) = 6{,}041 + 575 \cdot z_{\text{GLA}} + 22.70 \cdot z_{\text{lot}} + 86{,}179 \cdot z_{\text{view}} + 24{,}912 \cdot z_{\text{cond}}.$$

Jeder Koeffizient unterscheidet sich von dem darüber liegenden. Sobald die Regression anhand der Anpassungen der Geraden beschrieben wurde, gibt es nichts weiter hinzuzufügen: Wir haben zwei Modelle und zwei Zahlenmengen. Im Rahmen des CEF-Ansatzes lassen sich jedoch zwei konkrete Aussagen treffen. Erstens basieren die beiden Regressionen auf unterschiedlichen Variablenmengen und approximieren daher unterschiedliche bedingte Erwartungsfunktionen:

$$E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}] \quad \text{and} \quad E[P \mid \text{GLA}, \text{lot}, \text{view}, \text{cond}, \text{remodel}].$$

In einem Markt, in dem einige renovierte und nicht renovierte Immobilien dieselben vier Merkmale aufweisen, haben die beiden Funktionen an diesen Punkten unterschiedliche Werte. In diesem kleinen künstlichen Markt weisen keine zwei Immobilien dieselben vier Merkmale auf, sodass die beiden Funktionen bei jeder einzelnen Immobilie übereinstimmen, sich jedoch in ihrer Form unterscheiden: Die zweite ist in ihren Merkmalen eine lineare Formel, die erste hingegen nicht. In jedem Fall liefert die Regression lediglich die beste lineare Annäherung an ihr Ziel. Beide Ziele sind gültige Objekte. Zweitens weist nur die Funktion mit fünf Variablen Koeffizienten auf, die als implizite Preise interpretiert werden können – wobei der Renovierungskoeffizient die Preisdifferenz zwischen einem renovierten und einem nicht renovierten Haus mit derselben Bruttomietfläche, Grundstücksgröße, Aussicht und Zustandsbewertung darstellt –, und Eintrag 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*) liefert den Grund dafür.

Der Residuenwert für Comp H aus Ausgabe 1 verdeutlicht, wie bedeutend dieser Unterschied ist. Wenn wir die acht Eigenschaften aus Ausgabe 1 als repräsentativ für den gesamten Markt betrachten, dann entspricht jeder viervariable Merkmalsvektor genau einer der acht Eigenschaften, und somit verläuft die viervariable CEF exakt durch alle acht Preise – wobei Comp H einer davon ist. Comp H weist keine Abweichung vom viervariablen CEF auf; sein Residuen-Wert aus Ausgabe 1 von \$46,455 ist der Betrag, um den er von den Anpassungen an die lineare Regression mit vier

Variablen abweicht – der linearen Projektion dieses Marktes mit acht Eigenschaften –, und genau in der Lücke zwischen der Projektion und der CEF verbirgt sich der Effekt der Neumodellierung. Bei der Spezifikation mit fünf Variablen werden die Projektion und der CEF identisch, und die Abweichung verschwindet. Der Residualwert stammte nicht von Comp H selbst, sondern von der Spezifikation.

References.

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion*. Princeton University Press.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung*. Julius Springer.

Milborrow, S. (2026a). *earth: Multivariate Adaptive Regression Splines* (R package version 5.3.6; derived from mda:mars by T. Hastie and R. Tibshirani). https://doi.org/10.32614/CRAN.package.earth

Milborrow, S. (2026b, August 7). *Variance Models in earth*. https://www.milbo.org/doc/earth-varmod.pdf

---

Cross-references: hedonic regression; *implicit price*; *omitted variable bias*; *parameter identification*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`007-conditional-expectation.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 007-conditional-expectation.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 007
%%   Title:    Conditional Expectation
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  conditional_expectation
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.2.0: entry text revised for readers who are not statisticians;
%% no Prolog clause changes.
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The generating function lives in
%% kb/pacifica_comps_extended.pl, which is restated in those units with this
%% release; nothing here changes but the units it reads.
%%
```

```
%% This file is the Prolog galley for the entry: it encodes the entry's
%% main claims, its worked example, and the generating function of the
%% running dataset in a form other Prolog code in the journal can
%% consult, query, and verify. Read alongside entry.tex / entry.pdf.

% ======================================================================
% DICTIONARY IMPORT
% ======================================================================

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary (quoted for reference) ----------------------
% term(conditional_expectation, "Conditional Expectation",
%      econometric_method,
%      "The conditional expectation of an outcome given a set of
%       predictors is the mean of the outcome's distribution at each
%       fixed value of the predictors. Viewed as a function of the
%       predictors, it is called the conditional expectation function
%       (CEF), and it is the function that regression aims to
%       approximate. Ordinary least squares (OLS) regression gives the
%       best linear approximation to the CEF, and it reproduces the CEF
%       exactly when the CEF itself is linear.", published,
%      'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(conditional_expectation, hedonic_regression).
% ----------------------------------------------------------------------

uses_terms([ conditional_expectation, hedonic_regression,
               implicit_price, hedonic_price_function,
               characteristics_space, residual,
               ordinary_least_squares,
               sales_comparison_approach, adjustment,
               comp_selection, reconciliation ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2]).

% ======================================================================
% ENTRY SUBJECT
% ======================================================================

article_concept(conditional_expectation).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.007').

% ======================================================================
% ENTRY-LOCAL VOCABULARY
% ======================================================================
%
% Field names for the worked-example records and for the two properties
% of the CEF the entry relies on. Too narrow to promote to the
% dictionary.

local_term(cef).                    % conditional expectation function
local_term(estimand).
local_term(conditioning_set).
local_term(prediction_interval).
local_term(confidence_interval).
```

```
local_term(linear_projection).      % best linear approximation to the CEF

% ======================================================================
% THE TWO PROPERTIES OF THE CEF THE ENTRY USES
% ======================================================================

%! cef_property(?Name, ?Statement) is nondet.

cef_property(best_predictor,
    "Among all functions of the conditioning variables, the CEF minimizes expected squared
   ↪prediction error.").
cef_property(orthogonal_deviation,
    "P = E[P|Z] + eps with E[eps|Z] = 0 holds by construction, not by assumption.").

% The second property is the hinge for entries 008-010: each asks when
% the recovered object is the CEF of interest.
hinge_for(orthogonal_deviation, omitted_variable_bias).
hinge_for(orthogonal_deviation, endogeneity).
hinge_for(orthogonal_deviation, identification).

% ======================================================================
% CENTRAL CLAIM: CONDITIONING SET DETERMINES THE ESTIMAND
% ======================================================================
%
% Two regressions over the same data with different conditioning sets
% target DIFFERENT population objects, and each recovers only the best
% linear approximation to its target (the linear projection); OLS
% recovers the CEF itself exactly when the CEF is linear. Neither is
% wrong; they answer different questions.

conditioning_set(issue1_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score]).
conditioning_set(issue2_model,
    [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric, cond_score, remodel_numeric]).

%! different_estimand(?ModelA, ?ModelB) is nondet.
%
% True when two models condition on different variable sets and
% therefore approximate different conditional expectation functions.

different_estimand(A, B) :-
    conditioning_set(A, SA),
    conditioning_set(B, SB),
    A \== B,
    sort(SA, X), sort(SB, Y),
    X \== Y.

% What OLS recovers, relative to the CEF it conditions on.
ols_recovers(best_linear_approximation_to_cef).
ols_recovers_cef_exactly_when(cef_is_linear).

% ======================================================================
% WORKED EXAMPLE - THE GENERATING FUNCTION
% ======================================================================
%
% The running dataset is defined in ../../kb/pacifica_comps_extended.pl.
% Its generating function IS the conditional expectation function for
% the constructed market, exactly: the data carry no noise.
```

```
:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

%! cef_exact(+Property, -Price) is det.
%
% The CEF evaluated at a property's characteristic vector. Identical to
% true_price/2 in the dataset file; named here to make the entry's claim
% ("the generating function IS the CEF") explicit in the galley.

cef_exact(P, Price) :- true_price(P, Price).

%! noiseless_dataset is semidet.
%
% Verifies the entry's central factual claim about the data: every
% observed sale price equals the CEF at that property, so the residual
% is zero everywhere.

noiseless_dataset :-
    forall(property(P),
           ( cef_exact(P, Price), sale_price(P, Price) )).

% ======================================================================
% THE COMP H POINT
% ======================================================================
%
% Issue 1 reported a $46,455 residual for Comp H under the four-variable
% model. Taking issue 1's eight properties as the market, every
% four-variable characteristic vector belongs to exactly one property, so
% the four-variable CEF interpolates all eight prices and Comp H deviates
% from it by ZERO. The 46,455 is Comp H's deviation from the fitted
% four-variable LINEAR regression --- the linear projection --- and the
% projection-CEF gap is where the remodel effect hides. Under the
% five-variable specification, projection and CEF coincide and the
% deviation vanishes.

issue1_residual(comp_h, 46455).

% deviation_from(Property, Object, Dollars).
deviation_from(comp_h, four_variable_projection, 46455).
deviation_from(comp_h, four_variable_cef,        0).
deviation_from(comp_h, five_variable_cef,        0).

residual_under(issue2_model, comp_h, 0) :-
    cef_exact(comp_h, Price),
    sale_price(comp_h, Price).

%! residual_is_artifact_of_specification(?Property) is nondet.
%
% The issue-1 residual is a property of the specification (a linear
% projection under a smaller conditioning set), not of the property.

residual_is_artifact_of_specification(P) :-
    issue1_residual(P, R), R =\= 0,
    deviation_from(P, four_variable_cef, 0),
    residual_under(issue2_model, P, 0).
```

```
% ======================================================================
% APPRAISER ENCOUNTERS
% ======================================================================

grid_assumption(smoothness,
    "Using comparables at all assumes the CEF is smooth enough that nearby points inform the
   ↪subject's point.").
grid_assumption(local_linearity,
    "Adjusting linearly assumes the CEF's slope in that characteristic is roughly constant over the
   ↪ range crossed.").
grid_assumption(unbiased_indications,
    "Averaging indications assumes each is an unbiased draw around the same conditional mean.").

% The grid is structurally a nonparametric estimator of a conditional
% mean, using local averaging and hand-specified slopes.
estimator_role(sales_comparison_approach, conditional_mean_estimator).

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(conditioning_set,
    "Adding a variable to a grid changes the estimand, not merely the precision of an estimate.").
defensibility_consequence(ceteris_paribus,
    "'Holding other things equal' means comparing conditional means at vectors differing in one
   ↪coordinate.").
defensibility_consequence(residual_spread,
    "Conditional dispersion is a market property; a point estimate reported without it overstates
   ↪precision.").

% The confidence/prediction interval confusion the entry names.
interval_answers(confidence_interval, "uncertainty about where the CEF is").
interval_answers(prediction_interval, "spread of individual prices around the CEF").
commonly_confused(confidence_interval, prediction_interval).
```

Verzerrung durch ausgelassene Variablen (Omitted Variable Bias)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/460smg10

Formale Definition. Der Verzerrungseffekt durch ausgelassene Variablen ist die systematische Verzerrung, die in einen geschätzten Koeffizienten einfließt, wenn ein Merkmal, das den Preis beeinflusst, aus dem Modell ausgelassen wird *und* sich das ausgelassene Merkmal gemeinsam mit einem der einbezogenen Merkmale bewegt – sich mit diesem bewegt, nachdem die anderen einbezogenen Merkmale berücksichtigt wurden – und genau dies misst die Hilfsregression (eine zweite Regression, bei der das ausgelassene Merkmal in Bezug auf die einbezogenen Merkmale untersucht wird). Der Effekt des ausgelassenen Merkmals fließt dann in die Koeffizienten der einbezogenen Merkmale ein (die Dollar pro Einheit, die das Modell jedem Merkmal zuordnet).

Anschauliche Einordnung. Ein Kurs kann falsch sein, weil er den Wert eines anderen Merkmals enthält. Der Comp H-Kurs der Ausgabe Nr. 1 wurde für $46,455 verkauft – mehr als die Regression auf der Grundlage der vier erfassten Merkmale vorhergesagt hatte. Der Grund dafür, der in *der Latent Variable* von Ausgabe 1 offengelegt wurde, war ein kürzlich durchgeführter Küchenumbau, der laut diesem Eintrag den Wert des Hauses um etwa $60,000 erhöht. Der Zustand war in der Merkmalsliste enthalten, aber der Umbau war nirgends erfasst, und was auch immer der Umbau bewirkte, fehlte in den Daten. Dieser Wert verschwand jedoch nicht. Er wurde über die Werte der einbezogenen Merkmale ausgezahlt, da diese Merkmale bei den Verkäufen zufällig mit ihm einhergingen. Damit dies geschieht, müssen zwei Bedingungen erfüllt sein: Der fehlende Wert muss für den Preis von Bedeutung sein, und er muss mit einem Merkmal einhergehen, das in der Liste enthalten ist. Wenn er zwar von Bedeutung ist, aber mit keinem Merkmal einhergeht, sind die Sätze korrekt, und lediglich die Streuung ist größer. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Merkmal einen oder mehrere Sätze erhält: MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991), die wichtigste Regressionsmethode des Journals, weist einem Merkmal über verschiedene Bereiche seiner Werte unterschiedliche Sätze zu, und dort verteilt sich der „entliehene“ Wert auf diese Bereiche, anstatt in einer einzigen Zahl enthalten zu sein – aber er ist aus demselben Grund vorhanden.

Für Leser, die sich für den Mechanismus interessieren: Bei einer gewöhnlichen Regression ist eine Rate ein Koeffizient – also der Dollarwert, den das Modell einer zusätzlichen Einheit eines Merkmals zuordnet –, und der abgeleitete Wert hat eine exakte Größe: der Koeffizient des ausgelassenen Merkmals multipliziert mit dem Grad seiner Korrelation mit dem einbezogenen Merkmal, wobei der zweite Faktor der Koeffizient einer Hilfsregression des ausgelassenen Merkmals auf die einbezogenen Merkmale ist. Der Beitrag erläutert diese Formel, die den linearen Fall beschreibt, und zeigt anschließend denselben „Leakage“-Effekt im Raster, wo die vom Gutachter herangezogenen Verkaufspaare diesen Effekt ebenso transportieren wie die Koeffizienten. Er richtet sich an Gutachter, die Anpassungen aus Marktdaten ableiten.

Was das Beispiel in dieser Ausgabe ist – und was es nicht ist. Der konstruierte Pacifica-Markt, der in den Beiträgen 007 (*Bedingte Erwartung*) bis 010 (*Parameteridentifikation*) verwendet wird, behandelt den Zustand als Merkmal mit einem Dollarwert, so wie es bei der traditionellen Wertermittlung und in Ausgabe 1 der Fall war, und das Beispiel zeigt, was dabei schiefgeht. Die traditionelle Bewertungsmethodik entspricht nicht der Methode des Journals, der

RCA-basierten Bewertung – dem Residual Constraint Approach aus Ausgabe 1 (Craytor 2026) –, bei der Zustand und Qualität aus der Regression herausgehalten werden; Beitrag 007 (*Bedingte Erwartung*) erläutert, wie dies geschieht. Der Leser sollte die Lehre aus dem Beispiel mitnehmen, nicht dessen konkrete Ausgestaltung.

Zustand, Zustandsbewertung und Renovierung. Diese drei Begriffe werden oft in einem Atemzug genannt. *Der Zustand* beschreibt den Zustand des Hauses: den Verschleiß der Oberflächen, das Alter der Haustechnik und den Instandhaltungsrückstau. Die *Zustandsbewertung* ist eine Einschätzung dieses Zustands im Vergleich zum Zustand der umliegenden Häuser in einem definierten Marktgebiet. Er basiert auf der Einschätzung des Gutachters hinsichtlich dieses Marktgebiets und sollte nicht wesentlich von der Einschätzung anderer Gutachter abweichen, die im selben Marktgebiet tätig sind. In diesem Journal reicht er von 0,00 bis 10,00: Der Prozentsatz der Häuser im Marktgebiet, die sich in einem schlechteren Zustand befinden, geteilt durch zehn. Ein Wert von 5,00 bedeutet, dass die Hälfte der Häuser im Marktgebiet in einem schlechteren Zustand ist; 9,00 bedeutet, dass neun von zehn Häusern in einem schlechteren Zustand sind. Der Wert ist eine Schätzung, und zwei Häuser mit demselben Wert können sich unterscheiden. Ein *Renovierungs*us ist weder ein Zustand noch ein Wert, sondern ein Ereignis: Arbeiten, die in einem bestimmten Zeitraum in jüngerer Vergangenheit durchgeführt wurden und das Haus verändert haben. Sein Wert entspricht dem Wert dessen, was dadurch verändert wurde – Zustand und in der Regel Qualität, Materialien und Oberflächen – zu den Preisen, die der Markt dafür zahlt. Der größte Teil der Auswirkungen einer Renovierung betrifft in der Regel den Zustand und weniger die Qualität, was vor allem an den Arbeitskosten liegt, obwohl bei manchen Renovierungen der durch die Qualität geschaffene Mehrwert der höhere der beiden ist. Ein renoviertes Haus und ein nie renoviertes Haus, die sich in allen aktuellen, wertrelevanten Merkmalen gleichen, sollten denselben Wert haben; der Markt bezahlt für den Zustand und die Qualität, die durch die Renovierung erzielt wurden, nicht für die Tatsache, dass eine Renovierung stattgefunden hat. Eine Renovierung ist also kein Merkmal mit einem eigenen Preis. Wenn ein Datensatz neben einer Zustandsbewertung einen Renovierungsindikator enthält, steht dieser Indikator für alles, was die Renovierung mit sich gebracht hat, was die anderen Merkmale im Modell (Bruttowohnfläche, Grundstück, Aussicht und die Zustandsbewertung) nicht erfassen: einen Zustand, der über das hinausgeht, was die Bewertung anzeigt, sowie die Qualität, die im Datensatz nicht erfasst ist. So ist die Aussage in *Latent Variable* (Thema 1) zu verstehen, wonach die Renovierung von Comp H „den Gesamtwert um etwa $60,000 erhöht“, und genau darauf bezieht sich das Beispiel in diesem Eintrag.

Damit eine Verzerrung auftritt, müssen zwei Bedingungen gleichzeitig erfüllt sein: Das nicht berücksichtigte Merkmal muss einen Einfluss auf den Preis haben, und es muss sich gemeinsam mit einem der berücksichtigten Merkmale verändern. Ist eine der beiden Bedingungen nicht erfüllt, liegt keine Verzerrung vor.

Die zweigeteilte Anforderung ist von Bedeutung, da die gängige Formulierung der Regel – dass „ein Modell, das eine wichtige Variable auslässt, falsche Ergebnisse liefert“ – in dieser Formulierung falsch ist. Wenn ein Merkmal den Preis beeinflusst, sich aber nicht gemeinsam mit einem der einbezogenen Merkmale verändert, vergrößert dies die Streuung der Preise um das Modell herum und damit auch die Standardfehler (das Maß dafür, wie weit ein geschätzter Koeffizient von dem Wert abweichen könnte, den eine sehr große Stichprobe liefern würde), verschiebt jedoch nicht die Koeffizienten selbst; der Schnittpunkt (der konstante Dollarbetrag des Modells) übernimmt den durchschnittlichen Beitrag des ausgelassenen Merkmals. In diesem Fall geht Präzision verloren, nicht aber Genauigkeit. Andererseits kostet ein Merkmal, das sich mit den einbezogenen Merkmalen bewegt, aber keinen Einfluss auf den Preis hat, überhaupt nichts. Erst wenn beides zutrifft, tritt eine Verzerrung auf.

Dies funktioniert über Substitution. Fehlt ein Merkmal, das den Preis beeinflusst, im Re-

gressorenus (den Merkmalen, die eine Regression zur Erklärung des Preises heranzieht), lässt die OLS-Regression (Ordinary Least Squares) dessen Beitrag nicht einfach unerklärt. Die einbezogenen Merkmale, die sich parallel zum fehlenden Merkmal entwickeln, dienen als teilweise Ersatz dafür, und ihre Koeffizienten übernehmen den Teil des Effekts des fehlenden Merkmals, den sie vorhersagen können. Der Koeffizient eines einbezogenen Merkmals entspricht nicht mehr nur dem Effekt dieses Merkmals, sondern diesem Effekt zusammen mit einem Anteil des Effekts des fehlenden Merkmals, den es übernommen hat.

Die Verzerrung ist immer relativ zu einer bestimmten Fragestellung. Die Koeffizienten des Modells ohne den „Remodel"-Indikator sind die richtige Antwort auf eine Frage – nämlich, wie sich der Preis in Abhängigkeit vom Zustandswert bei diesen Verkäufen entwickelt, wobei alle mit dem Zustandswert zusammenhängenden Faktoren berücksichtigt werden – und die falsche Antwort, wenn sie als Marktwert in Dollar pro Punkt des Zustandswerts interpretiert werden, wobei alle anderen Faktoren konstant gehalten werden, was bei einer Anpassung der Fall ist. Das Modell ist nicht falsch, weil ein weiteres Merkmal existiert; seine Koeffizienten sind für den Zweck, für den sie verwendet werden, falsch.

Der Anteil der „Borrowed Features" hat eine exakte Größe, die durch eine Formel gegeben ist. Für ein nicht einbezogenes Merkmal w mit dem wahren Koeffizienten β_w beträgt der Bias im Koeffizienten eines einbezogenen Merkmals z_j

$$\text{bias}(\widehat{\beta}_j) \;=\; \beta_w \cdot \delta_j,$$

, wobei $\widehat{\beta}_j$ – der Hut kennzeichnet eine Schätzung – der Koeffizient ist, den die Regression für z_j schätzt, und δ_j der Koeffizient von z_j in der Hilfsregression von w über alle einbezogenen Merkmale ist. Dies ist die Formel von Theil:,[1]. Berechnet aus den Anpassungen der Regressionen mit dem geschätzten Koeffizienten des ausgelassenen Merkmals gilt sie exakt in jeder Stichprobe; mit dem wahren Koeffizienten gilt sie im Durchschnitt.

. Die Produktform ist der lineare Fall. In einem MARS-Modell wird der Effekt des ausgelassenen Merkmals von denjenigen Abschnitten absorbiert, die mit ihm zusammenhängen, sodass sich der Bias auf diese verteilt, anstatt in einem einzigen Koeffizienten zu liegen – aber er ist vorhanden, und zwar aus demselben Grund.

Die Formel ist nützlicher, als es den Anschein hat, da beiden Faktoren oft anhand von Marktkenntnissen ein Vorzeichen zugewiesen werden kann, selbst wenn keiner von beiden gemessen werden lässt. Wenn das ausgelassene Merkmal den Preis erhöht ($\beta_w > 0$) und mit einem stärkeren Auftreten eines einbezogenen Merkmals einhergeht, wobei die anderen einbezogenen Merkmale konstant gehalten werden ($\delta_j > 0$), ist der Koeffizient dieses Merkmals zu hoch. Ein Gutachter, der lediglich die Richtung beider Zusammenhänge kennt, weiß, in welche Richtung der Fehler geht. Eine Einschränkung: „δ_j" ist ein Zusammenhang, bei dem die anderen einbezogenen Merkmale konstant gehalten werden; bei mehr als einem einbezogenen Merkmal kann die einfache Korrelation (eine Zahl von -1 bis $+1$, die misst, wie zwei Merkmale gemeinsam steigen und fallen, wobei alle anderen ignoriert werden) in die entgegengesetzte Richtung weisen. Im folgenden Beispiel geht die Wohnfläche mit dem Renovierungsindikator einher (Korrelations+0.09), doch ihr „δ" ist negativ und ihr Koeffizient daher zu niedrig.

Wo Bewerter ihr begegnen. Die Verkaufsvergleichstabelle lässt sich als additives Modell darstellen, das die gleiche Struktur wie eine Regression aufweist – eine Handvoll manuell ausgewählter Merkmale mit jeweils einer Dollar-Anpassung –, und wenn ihre Anpassungen aus Marktdaten abgeleitet

[1]Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

werden, unterliegt sie ebenso wie jede Regression einer Verzerrung durch ausgelassene Variablen. Die Zeilen der Tabelle sind die berücksichtigten Merkmale. Jedes Merkmal eines Hauses, das dessen Preis beeinflusst, aber nicht in einer Zeile aufgeführt ist, wird außer Acht gelassen.

Zu den häufig außer Acht gelassenen Merkmalen gehören der Teil des Zustands, der vom Zustandswert nicht erfasst wird, sowie die Qualität, sofern kein Qualitätswert erfasst wurde, die Funktionalität des Grundrisses, der Lichteinfall, die Lärmbelastung, die konkrete Lage innerhalb des Häuserblocks, die Motivation des Verkäufers und der Marketingaufwand, der in die Immobilienanzeige gesteckt wurde. Jeder dieser Faktoren kann den Preis beeinflussen, und viele gehen mit einem Aspekt einher, den das Bewertungsraster bereits berücksichtigt.

Der Umbau ist ein aufschlussreiches Beispiel, da er dokumentiert ist und dennoch Lücken aufweist. Der URAR (Uniform Residential Appraisal Report) hält fest, ob die Küche und die Badezimmer modernisiert oder umgebaut wurden und in welchem Zeitraum dies geschah, und die Zustandsdefinitionen des UAD (Uniform Appraisal Dataset) selbst richten sich nach dem Umfang der Modernisierung. Die Tabelle enthält jedoch Spalten für den Zustand und für die Qualität, aber keine für den Umbau – und das zu Recht, wenn es um den Marktpreis für den Zustand geht und die Spalten „Zustand“ und „Qualität“ bereits erfassen, was der Umbau bewirkt hat, da eine dritte Spalte dies dann doppelt zählen würde. Wenn es stattdessen darum geht, wie sich ein geplanter Umbau auf den Preis dieses Hauses auswirken würde, wird durch die Fixierung von Zustand und Qualität genau der Kanal entfernt, über den der Umbau wirkt; Eintrag 009 (*Endogenität*) greift diese Frage auf. Die Verzerrung entsteht durch das, was die Bewertungen außer Acht lassen. In einem Markt, in dem die höchsten Zustandsbewertungen meist kürzlich renovierten Objekten zuzuordnen sind und die Renovierungen einen Wert schaffen, den die Bewertungen nicht erfassen, bringt eine aus diesen Verkäufen in der traditionellen Wertermittlung abgeleitete Zustandsanpassung – sei es durch Vergleichsobjekte oder durch eine Regression, die den Zustand einbezieht – diesen Wert mit sich. Nach der Formel von Theil ist diese Anpassung dann zu hoch: Sie umfasst nicht nur den eigentlichen Effekt des Zustands, sondern auch einen Teil dessen, was die Bewertungswerte nicht erfasst haben. Ein Gutachter, der diese Anpassung übernimmt und auf ein Haus mit Höchstbewertung anwendet, das seine Bewertung durch Instandhaltung erreicht hat, wird eine zu starke Anpassung vornehmen. Nach dem „Residual Constraint Approach“ des Journals wird kein Zustandsfaktor extrahiert. Der Gutachter teilt den Wert der Residuen jedes Vergleichsobjekts nach eigenem Ermessen auf den Zustand, die Qualität und die anderen Merkmale auf, die durch die Daten nicht erfasst werden, wobei eine einzige Einschränkung gilt: Die Summe der Wertbeiträge der Residuen muss dem Wert des Vergleichsobjekts entsprechen. Der Wert einer Renovierung wird dann so aufgeteilt, wie es der Gutachter für angemessen hält, und nicht in einer einzigen Zeile ausgewiesen.

Der soeben beschriebene Verlust stellt eine präzisere Formulierung des Einwands dar, den Gutachter gegen marktbasierte Anpassungen vorbringen, nämlich dass sich Anpassungen, die aus einem Datensatz abgeleitet wurden, nicht gut übertragen lassen. Der Grund dafür ist, dass eine extrahierte Anpassung sowohl aus dem benannten Effekt als auch aus den damit einhergehenden, nicht benannten Effekten besteht, und ihre Zusammensetzung hängt davon ab, welche Elemente im Datensatz, aus dem sie entnommen wurde, miteinander in Verbindung standen.

Ein weiteres Beispiel ist die Situation, in der „gepaarte Verkäufe“ in der traditionellen Wertermittlung – zwei Verkäufe, die sich in allem außer dem fraglichen Merkmal gleichen, wobei der Preisunterschied als Wert dieses Merkmals interpretiert wird – zu einem unglaubwürdig hohen Wert führen. Die Ursache liegt möglicherweise nicht in einem Messfehler, sondern in einer „Verzerrung“: Die beiden Verkäufe unterscheiden sich *sowohl* in dem genannten Merkmal *als auch* in einem damit verbundenen Aspekt, und der Preisunterschied ist auf beides zurückzuführen.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Ein Bericht, der nicht auf die Verzerrung durch ausgelassene Variablen eingeht, setzt seine hedonischen und Rasteranpassungen diesem Einwand aus.

Die Verzerrung lässt sich anhand der Statistiken der Anpassungen nicht erkennen. Ein Modell kann eine hohe „R^2“ (den Anteil der Preisvariation, den das Modell wiedergibt), kleine Residuen (die Differenzen zwischen den Verkaufspreisen und den vom Modell vorhergesagten Preisen) und Koeffizienten aufweisen, die den üblichen statistischen Test bestehen (einen „t“-Test, bei dem geprüft wird, ob ein Koeffizient plausibel Null sein könnte), und dennoch stark verzerrt sein, da die Verzerrung davon abhängt, welche Merkmale wie miteinander korrelieren, und nicht von der Größe der Residuen. Die Verwendung von „R^2“ als Beweis für die Zuverlässigkeit des Modells beantwortet die Frage nicht. Im folgenden Beispiel beträgt „R^2“ 0,97, und der bedingte Koeffizient weicht um 74 Prozent ab.

Mehr Daten lösen das Problem nicht. Die Verzerrung nimmt nicht ab, wenn die Stichprobe größer wird. Tausend Verkäufe aus demselben Markt, bei denen dasselbe Merkmal unberücksichtigt bleibt, ergeben eine Schätzung, die auf denselben falschen Wert zentriert ist, allerdings mit einer engeren Schätzung: Der Standardfehler verengt sich um die verzerrte Schätzung herum, was schlimmer ist als ein breites Intervall um diese Schätzung herum, da der Bericht dadurch zuverlässiger erscheint. Das Gleiche gilt für MARS: Mehr Verkäufe machen die angepasste Oberfläche stabiler, jedoch um denselben verzerrten Wert herum; das Intervall „ `varmod`“ (GLA) misst die Streuung der Preise, nicht die Verzerrung. Dies korrigiert die Aussage *zu „Latent Variable“* aus Ausgabe 1, wonach die Verzerrung mit mehr Vergleichsobjekten abnehmen würde und die anderen Koeffizienten nach oben verzerrt wären. Die Verzerrung nimmt mit mehr Verkaufsdaten nicht ab, und sowohl bei den acht Verkaufsdaten aus Ausgabe 1 als auch bei den sechzehn unten aufgeführten sind die Koeffizienten für „View“, „GLA“ und „Lot“ nach unten verzerrt; nur der Koeffizient für „Condition“ ist nach oben verzerrt.

Oft lässt sich die Richtung einer Verzerrung begründen, auch wenn deren Ausmaß nicht bekannt ist. Bei der traditionellen Wertermittlung, bei der eine Zustandsanpassung aus Verkaufszahlen abgeleitet wird – entweder anhand von Vergleichsverkäufen oder durch eine Regression, die den Zustand berücksichtigt –, besteht der praktische Ansatz nicht darin, zu behaupten, dass die Anpassung unverzerrt ist, sondern darin, die plausiblen, nicht berücksichtigten Merkmale zu benennen, jedem Merkmal anhand von Marktkenntnissen ein Vorzeichen für „β_w“ und „δ_j“ zuzuweisen und die daraus resultierende Richtung der Verzerrung anzugeben. „Die Zustandsanpassung ist wahrscheinlich überbewertet. Bei den meisten Verkäufen mit den höchsten Bewertungen handelt es sich um kürzlich erfolgte Renovierungen, und diese Renovierungen brachten Verbesserungen mit sich, die in den Daten nicht erfasst sind, wie beispielsweise neue Küchen und Oberflächen. Diese Verbesserungen erhöhen den Preis und treten vor allem bei den Verkäufen mit hohen Bewertungen auf, sodass ein Teil ihres Werts als Zustand berücksichtigt wurde“ – dies ist eine vernünftige Aussage. Beide Anforderungen sind erfüllt und weisen in dieselbe Richtung: Die nicht berücksichtigten Verbesserungen erhöhen den Preis (der β_w-Wert ist positiv) und gehen mit hohen Bewertungen einher (der δ_j-Wert ist positiv), sodass die Verzerrung nach oben gerichtet ist. Eine solche Aussage verwandelt ein nicht gemessenes Problem in ein Problem, das anerkannt und mit einer Richtung versehen wird – genau das, was ein Leser benötigt, um die Schlussfolgerung abzuwägen. Im Rahmen des Residual Constraint Approach wird keine Zustandsrate extrahiert, und die Frage nach dem Zustand stellt sich nicht.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. Die um 16 Objekte erweiterte Version des Pacifica-Datensatzes enthält für jedes Objekt die Bruttowohnfläche (GLA), die Grundstücksgröße, die Aussicht, den Zustandswert, einen Indikator für durchgeführte Renovierungsmaßnahmen sowie den Verkaufspreis. Da jeder Preis anhand einer bekannten Formel ohne zufälligen Anteil berechnet

wurde (die Daten sind rauschfrei), gibt die Regression, die die richtigen Merkmale verwendet, diese Formel exakt wieder, und jede Abweichung davon ist eine Verzerrung ohne jegliche Rauschkomponente.

Comp	GLA (sf)	Grundstück (sf)	Anzeigen	Bedingung	Renoviert	Preis ($)
A	1,650	9.000	Ja	7,00	Nein	1,425,000
B	1,650	7,200	Nein	7,00	Nein	1,280,000
C	1,850	7,500	Nein	7,00	Nein	1,407,500
D	1,450	7.000	Nein	7,00	Nein	1,155,000
E	1,700	8.000	Ja	9.00	Nein	1,470,000
F	1,550	7,100	Nein	5,00	Nein	1,177,500
G	1,700	10,500	Nein	7,00	Nein	1,392,500
H	1,600	7,300	Nein	7,00	Ja	1,312,500
I	1,750	8,200	Nein	9.00	Ja	1,465,000
J	1,600	7,600	Nein	7,00	Ja	1,320,000
K	1,900	9,500	Ja	9.00	Ja	1,687,500
L	1,500	6,800	Nein	5,00	Nein	1,140,000
M	1,800	8,800	Nein	7,00	Nein	1,410,000
N	1,650	7.400	Ja	7,00	Nein	1,385,000
O	1,550	7,900	Nein	9.00	Ja	1,337,500
P	1,720	9,200	Nein	5,00	Nein	1,332,000

Die Vergleichsobjekte A–H stammen aus Ausgabe 1, wobei ihre veröffentlichten Eigenschaften und Preise unverändert geblieben sind; Ausgabe 1 beschrieb den Zustand in Worten und codierte ihn für die Regression mit 1–3; in der Bewertung dieses Journals entsprechen die Begriffe „durchschnittlich“ 5,00, „gut“ 7,00 und „ausgezeichnet“ 9,00, sodass eine Stufe in Ausgabe 1 zwei Punkten entspricht. Der Umbau von Comp H – in Ausgabe 1 als Ursache für die Residuen angegeben, jedoch nicht als Variable erfasst – wird nun erfasst. Der Markt zahlt $20,000 pro Zustandspunkt. In den konstruierten Daten wird ein renoviertes Haus für $60,000 mehr verkauft als ein Haus mit derselben Bruttomietfläche (GLA), demselben Grundstück, derselben Aussicht und demselben Zustandswert. Diese $60,000 sind kein Preis für die Renovierung selbst; sie stehen für das, was die Renovierung mit sich gebracht hat, was die anderen Merkmale nicht erfassen. Renovierte Häuser weisen zudem im Durchschnitt höhere Bewertungen auf (8,20 gegenüber 6,64), sodass sich der Renovierungsindikator mit der darin enthaltenen Zustandsbewertung bewegt, was die zweite Voraussetzung für eine Verzerrung darstellt: $\operatorname{corr}(\text{remodel}, \text{cond}) = 0.55$.

Zwei Regressionsanalysen für dieselben sechzehn Immobilien:

	Umbau ausgelassen	Renovierung inbegriffen	Verzerrung
Schnittpunkt	−83,923.57	−30,000	−53,923.57
GLA	586,64	600	−13.36
Los	24,32	25	−0.68
Anzeigen	79,178,46	100,000	−20,821.54
Zustand (pro Punkt)	34,815,56	20,000	+14,815.56
Umbau	—	60,000	
R^2	0,9733	1,0000	

Der Wert „$60,000“ in der Umbau-Reihe ist kein Preis für den Umbau. In diesem konstruierten Datensatz handelt es sich um die Preisdifferenz, die dem Umbau-Indikator bei gleicher Bruttomietfläche (GLA), Grundstücksfläche, Aussicht und Bewertung zugeordnet ist; genau das wird durch die „Generierungsfunktion“ ermittelt.

Der Zustands-Koeffizient ist um $14,816 pro Punkt zu hoch – er gibt $34,816 pro Zustands-Punkt an, während der Marktwert bei $20,000 liegt, was einer Überbewertung von 74 Prozent entspricht. Der Koeffizient „view“ ist um $20,822 zu niedrig. Beide Fehler sind in den Anpassungen nicht erkennbar: Das Modell ohne den „remodel“-Indikator weist $R^2 = 0.9733$ und Residuen auf, die – abgesehen von drei Verkäufen nahe $35,000 – unauffällig erscheinen. Weder in R^2 noch in den Tests der Koeffizienten deutet etwas auf Probleme hin (wären diese Residuen Rauschen gewesen, hätte jeder Koeffizient diesen Test auf dem üblichen 5-Prozent-Niveau bestanden).

Dieil's Formel gibt die Zahlen exakt wieder. Die Regression des „remodel“-Indikators auf die vier einbezogenen Merkmale ergibt $\delta_{\text{cond}} = 0.24692602$ und $\delta_{\text{view}} = -0.34702564$. Daraus folgt

$$\beta_w \cdot \delta_{\text{cond}} = 60{,}000 \times 0.24692602 = 14{,}815.56, \qquad \beta_w \cdot \delta_{\text{view}} = 60{,}000 \times (-0.34702564) = -20{,}821.54,$$

, was den beobachteten Verschiebungen auf den Cent genau entspricht. Der Bias lässt sich nicht annähernd durch die Formel erklären; er *ist* die Formel. Rauschen würde sich weniger auswirken, als man erwarten könnte: Bei verrauschten Daten gilt die Formel immer noch exakt zwischen den beiden Regressionen mit Anpassungen (ohne und mit dem Remodel-Indikator), wobei der geschätzte Koeffizient des Indikators $\widehat{\beta}_w$ anstelle von β_w verwendet wird; im Vergleich zum wahren Koeffizienten gilt sie im Durchschnitt über viele Stichproben hinweg.

Der View-Koeffizient ist einen zweiten Blick wert, da seine Tendenz in die entgegengesetzte Richtung geht und der Grund dafür aufschlussreich ist. Wenn die anderen Merkmale konstant gehalten werden, ist es bei den Immobilien mit Aussicht in dieser Stichprobe *weniger* wahrscheinlich, dass sie renoviert werden ($\delta_{\text{view}} < 0$). Daher wird der Aussichtskoeffizient eher nach unten als nach oben verschoben: Er ist $20,822 zu niedrig, während der Zustandskoeffizient $14,816 zu hoch ist. Die beiden Fehler sind getrennte Auswirkungen derselben Auslassung und keine Übertragung zwischen ihnen. Ein Gutachter, der sich ausschließlich auf den Zustand stützt, hätte einen Fehler bei der Aussichtskorrektur überhaupt nicht erwartet – doch eine um 21 Prozent zu niedrig angesetzte Aussichtskorrektur ist die direkte Folge derselben Auslassung.

In der Praxis konzentrieren sich die Schäden genau dort, wo Gutachter am wenigsten darauf achten würden. Betrachten wir zunächst, wie sich das verzerrte Modell als *Prädiktor* verhält. Bei einem nicht renovierten Bewertungsobjekt, das mit Comp N identisch ist – 1,650 Quadratfuß Bruttomietfläche auf einem 7,400 Quadratfuß großen Grundstück mit Aussicht und einem Zustandswert von 7,00 — ergibt sich ein Wert von $1,386,914 gegenüber einem tatsächlichen Durchschnittspreis von $1,385,000 für Häuser mit genau diesen Merkmalen — gemäß der Fünf-Merkmal-Formel aus Eintrag 007 (*Bedingter Erwartungswert*), mit Renovierungs= 0 — ein Fehler von $1,914 oder 0,14 Prozent. Über alle sechzehn Verkäufe hinweg beträgt der typische Fehler etwa $21,000, das Modell ist also stark verzerrt und liefert dennoch akzeptable Vorhersagen, was kein Zufall ist: OLS führt Anpassungen an der gegebenen Stichprobe durch, und die verzerrten Koeffizienten sind genau diejenigen, die den Preisen der Stichprobe am nächsten kommen. Die Vorhersagegenauigkeit ist kein Beweis gegen eine Verzerrung durch ausgelassene Variablen, und auch die Kreuzvalidierungsen – bei der das Modell anhand von Verkäufen getestet wird, die bei den Anpassungen nicht berücksichtigt wurden – schließen diese nicht aus: Gute Ergebnisse der Kreuzvalidierung zeigen nicht, dass die Koeffizienten frei von Verzerrungen sind, da ein falsch spezifiziertes Modell überall dort gut vorhersagen kann, wo die Merkmale so zusammenfallen wie bei den Anpassungen. Lässt man jedes Merkmal nacheinander weg, fallen die beiden größten Fehler – etwa $56,000 bei K und $48,000 bei G – auf Merkmale, die dem Muster dieser Stichprobe folgen, in der die hohen Zustandswerte meist zu renovierten Häusern gehören; E, das davon abweicht, liegt mit etwa $45,000 an dritter Stelle, und H und J, die ebenfalls davon abweichen, belegen mit etwa $41,000 den vierten und fünften Platz. Die Daten hier enthalten kein Rauschen, daher stammt jeder dieser Fehler vom ausgelassenen Renovierungsindikator und keiner vom Rauschen; bei realen Verkäufen, bei denen auch

Rauschen vorhanden ist, lässt die Größe eines Fehlers nicht erkennen, ob er von einem ausgelassenen Merkmal oder von gewöhnlichen Residuen herrührt.

Der Schaden tritt in dem Moment auf, in dem die Koeffizienten als *Anpassungen* und nicht als Prognoseregel verwendet werden. Ein Gutachter, der aus diesem Modell eine Zustandsanpassung ableitet, wendet $34,816 pro Punkt an, während der Marktwert bei $20,000 — $29,631 zu viel bei jedem Vergleichsobjekt, das über die beiden Punkte von „gut“ auf „ausgezeichnet“ angepasst wird — sowie eine Lageanpassung von $79,178, während der Marktwert bei $100,000 liegt. Das Raster ist der Ort, an dem die Koeffizienten einer Regression nacheinander ausgelesen werden, und genau diesen Wert zerstört die Verzerrung.

Auch bei Objekten, die von dem Muster abweichen, auf dem die Tendenz basiert, versagt die Vorhersage – und zwar erheblich. Ein gut gepflegtes Haus wie das Bewertungsobjekt (1.650 Quadratfuß Bruttogeschossfläche, 7.400 Quadratfuß Grundstück), das jedoch keine Aussicht bietet, eine hervorragende Bewertung von 9,00 erhielt und nie renoviert wurde, wird unter $1.377,367, während der tatsächliche Wert bei $1,325,000 liegt – eine Überbewertung um $52,367 (3,95 Prozent) überbewertet, da bei diesen Verkäufen eine Bewertung von 9,00 meist mit einer Renovierung einherging und die Zustandsbewertung des Modells den Wert der Renovierung $60,000 mit einbezieht. Ein renoviertes Haus, das ansonsten mit dem Bewertungsobjekt identisch ist (Aussicht, Bewertung 7,00), wird unter $1,386,914 gegenüber $1,445,000 aufgeführt und ist um $58,086 (4,02 Prozent) unterbewertet. Dies sind die atypischen Immobilien – jene, für deren Bewertung ein Gutachter meist speziell beauftragt wird, und jene, bei denen der Bericht am genauesten geprüft wird.

References.

Craytor, W. B. (2026). Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol. *The Valuation Engineer*, 1(1). https://doi.org/10.67330/kgebxf46

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51.

Cross-references: conditional expectation; *hedonic regression*; *implicit price*; *latent variable*; *endogeneity.*

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`008-omitted-variable-bias.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 008-omitted-variable-bias.pl -- companion to Foundations Vol. 1, Issue 2,
%% Entry 008, Omitted Variable Bias (omitted_variable_bias), v1.2.0.
%% Checks: theil_formula_holds/0 (each bias = beta_omitted * delta_j to the
```

```
%% cent); remodel_reading_holds/0 (the remodel indicator's 60,000).

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ omitted_variable_bias, conditional_expectation,
               hedonic_regression, implicit_price, latent_variable,
               multicollinearity, ordinary_least_squares, residual,
               adjustment, comp_selection, paired_sales_analysis,
               sales_comparison_approach, uspap ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2]).

article_concept(omitted_variable_bias).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.008').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

kind(condition,        state).
kind(condition_score,  measurement_of(condition)).
kind(quality,          state).
kind(remodel,          event).
changes(remodel, condition).
changes(remodel, quality).

stand_in(remodel_numeric, unrecorded_condition).
stand_in(remodel_numeric, unrecorded_quality).

ovb_condition(affects_outcome,
    "The omitted variable must have a nonzero effect on the outcome.").
ovb_condition(correlated_with_included,
    "The omitted variable must have a nonzero coefficient on at least one included regressor in the
   ↪ auxiliary regression (partial, not merely marginal, correlation).").

biased(BetaOmitted, Delta) :-
    BetaOmitted =\= 0,
    Delta =\= 0.

consequence(affects_but_uncorrelated,
    "Inflates residual variance and widens standard errors; slope coefficients remain unbiased (the
   ↪ intercept absorbs the omitted variable's mean).").
consequence(correlated_but_no_effect,
    "No cost at all.").

theil_bias(BetaOmitted, Delta, Bias) :-
    Bias is BetaOmitted * Delta.

omitted_variable(remodel_numeric).
omitted_variable_effect(remodel_numeric, 60000).

condition_scale(0.0, 10.0).
condition_score(average, 5.0).
```

```
condition_score(good, 7.0).
condition_score(excellent, 9.0).
condition_rate(20000).

coefficient(remodel_omitted,  intercept,    -83923.571).
coefficient(remodel_omitted,  gla_sqft,        586.645).
coefficient(remodel_omitted,  lot_sqft,         24.323).
coefficient(remodel_omitted,  view_numeric,  79178.461).
coefficient(remodel_omitted,  cond_score,    34815.561).

coefficient(remodel_included, intercept,    -30000).
coefficient(remodel_included, gla_sqft,        600).
coefficient(remodel_included, lot_sqft,         25).
coefficient(remodel_included, view_numeric, 100000).
coefficient(remodel_included, cond_score,    20000).
coefficient(remodel_included, remodel_numeric, 60000).

aux_slope(intercept,     -0.89872625).
aux_slope(gla_sqft,      -0.00022259).
aux_slope(lot_sqft,      -0.00001129).
aux_slope(view_numeric,  -0.34702564).
aux_slope(cond_score,     0.24692602).

model_fit(remodel_omitted,  r_squared, 0.9733).
model_fit(remodel_included, r_squared, 1.0000).

observed_bias(R, Bias) :-
    coefficient(remodel_omitted, R, Omitted),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    Bias is Omitted - True.

theil_formula_holds :-
    omitted_variable_effect(_, BetaOmitted),
    forall(( observed_bias(R, Observed), aux_slope(R, Delta) ),
           ( theil_bias(BetaOmitted, Delta, Predicted),
             abs(Observed - Predicted) < 0.01 )).

remodel_reading_holds :-
    omitted_variable_effect(remodel_numeric, Beta),
    coefficient(remodel_included, remodel_numeric, Coef),
    abs(Coef - Beta) < 0.01.

reported_bias(cond_score,    14815.56).
reported_bias(view_numeric, -20821.54).

relative_bias(R, Pct) :-
    observed_bias(R, Bias),
    coefficient(remodel_included, R, True),
    True =\= 0,
    Pct is 100 * Bias / True.

use_of_coefficients(prediction,
    "Evaluate the whole fitted surface at a point; biases in individual coefficients can offset.").
use_of_coefficients(adjustment,
    "Read one coefficient at a time as an implicit price; bias enters directly and does not offset
   ↪.").

prediction_check(subject_typical, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(subject_typical, remodel_included, 1385000).
```

```
prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_omitted,  1377367).
prediction_check(excellent_unremodeled, remodel_included, 1325000).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_omitted,  1386914).
prediction_check(remodeled_with_view, remodel_included, 1445000).

atypical_property_fails_worse(S) :-
    prediction_check(S, remodel_omitted, A),
    prediction_check(S, remodel_included, B),
    abs(A - B) > 50000.

defensibility_consequence(fit_statistics,
    "Bias is undetectable from R-squared or residual size; it lives in the correlation structure,
   ↪not the residuals.").
defensibility_consequence(sample_size,
    "Bias does not shrink with n; more data gives a tightly estimated wrong number.").
defensibility_consequence(direction_disclosure,
    "Signing beta_omitted and delta_j from market knowledge yields a defensible directional
   ↪statement even when magnitude is unknown.").

practice_encounter(what_the_scores_miss,
    "Traditional appraisal: a condition adjustment extracted where top scores go with remodels
   ↪carries their unrecorded value. RCA extracts no condition rate.").
practice_encounter(no_remodel_line,
    "The URAR records kitchen and bathroom updates; the grid has condition and quality lines and no
   ↪ remodel line, rightly: a remodel line would count the same value twice.").
practice_encounter(adjustments_do_not_travel,
    "An extracted adjustment is a composite of the named effect and unnamed effects correlated with
   ↪ it, so it is dataset-specific.").
practice_encounter(implausible_paired_sale,
    "A paired-sales adjustment far larger than cost can reflect leakage from a correlated omitted
   ↪attribute.").
```

Endogenität (Endogeneity)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/z9feps66

Formale Definition. Endogenität liegt vor, wenn sich ein Regressor – also eine Variable, die in der Regression zur Erklärung des Preises herangezogen wird – gemeinsam mit dem strukturellen Fehler bewegt – dem Preis abzüglich des Wertes, den der Preis gemäß der kausalen Beziehung haben sollte (nicht die Residuen des angepassten Modells) –, sodass sein geschätzter Koeffizient den interessierenden kausalen Effekt nicht wiedergibt. Häufige Ursachen hierfür sind ein nicht berücksichtigter Merkmalswert, eine Rückkopplung des Preises auf den Merkmalswert, eine selektierte Verkaufsstichprobe sowie eine fehlerbehaftete Messung des Merkmals.

Anschauliche Einordnung. Eine Quote kann falsch sein, weil sich die Eigenschaften und der Preis gegenseitig beeinflussen. Die Verweildauer eines Hauses auf dem Markt hängt vom Angebotspreis ab: Die Eigenschaften sind zum Teil eine Folge des Preises oder von anderen Faktoren, die ebenfalls den Preis in die Höhe treiben, wie beispielsweise ein steigender Markt, und eine anhand dieser Verkäufe ermittelte Quote vermischt diese beiden Einflüsse miteinander. Keine Regression kann diese Faktoren allein anhand der Verkäufe entflechten, unabhängig davon, ob sie Anpassungen an einer einzigen Rate über den gesamten Bereich eines Merkmals vornimmt oder – wie es MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991) unterschiedliche Raten für verschiedene Abschnitte dieses Merkmals anwendet – es bedarf einer externen Variationsquelle oder einer Annahme, die sich anhand der Verkäufe nicht überprüfen lässt –, denn die Verflechtung liegt im Markt, nicht in der Arithmetik. Was der Gutachter tun kann, ist, die vier Möglichkeiten zu kennen, wie sich ein Merkmal in Abhängigkeit von dem, was das Modell ausklammert (siehe unten), verändern kann, diese in einem Datensatz zu erkennen und zu sagen, welche davon vorliegt, bevor ein Wert aus diesem Datensatz so verwendet wird, als würde er das widerspiegeln, was ein Käufer für das Merkmal bezahlt.

Für den Leser, der sich für den Mechanismus interessiert: . Statistiker bezeichnen ein Merkmal als endogen, wenn es sich gemeinsam mit einer Größe verändert, die im Modell nicht berücksichtigt wird. Der Eintrag beschreibt die Bedingung in ihrer genauen Form und unterscheidet zwischen vier Ursachen. Die in der statistischen Literatur angebotenen Lösungsansätze, vor allem instrumentelle Variablen, beziehen sich auf gewöhnliche Regressionsverfahren und sind in Bewertungsdaten selten verfügbar; darauf wird in dem Eintrag hingewiesen. Die Diagnose gilt im Gegensatz zum Lösungsansatz für jede Methode der Anpassungen.

Dieser Eintrag hat einen statistischen Kontext und beinhaltet zudem kausales Denken, da er sich mit Situationen befasst, in denen ein Regressionskoeffizient nicht den kausalen Effekt erfasst, den ein Gutachter anstrebt. Er richtet sich an Gutachter, die Koeffizienten oder Anpassungen anhand von Vergleichsverkäufen als Aussagen über Kausalzusammenhänge interpretieren. Wie bei Eintrag 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*) wird hier der konstruierte Pacifica-Markt herangezogen, bei dem der Zustand – wie bei der traditionellen Wertermittlung – in die Regression einbezogen wird; die eigene Methode des Journals, die RCA-basierte Wertermittlung, tut dies nicht (Eintrag 007, *Bedingte Erwartung*), und das Beispiel dient als Gegenbeispiel, nicht als Vorbild.

Der Verzerrungseffekt durch ausgelassene Variablen, das Bewertungsobjekt des Eintrags 008 (*Verzerrungseffekt durch ausgelassene Variablen*) ist, sollte nicht als eigenständige Fehlerart mit

einer eigenen Formel betrachtet werden, sondern als Beispiel für eine allgemeinere Situation: Endogenität.

Erinnern wir uns an die Zerlegung des Eintrags 007 (*Bedingter Erwartungswert*): $P = E[P \mid \mathbf{Z}] + \varepsilon$, wobei $E[P \mid \mathbf{Z}]$ der Durchschnittspreis von Häusern mit den Merkmalen $\mathbf{Z}$ ist und ε angibt, wie weit der Preis eines Hauses über oder unter diesem Durchschnitt liegt, sodass per Definition $E[\varepsilon \mid \mathbf{Z}] = 0$ gilt. Dies gilt für die bedingte Erwartungsfunktion (die CEF aus diesem Eintrag), unabhängig davon, welche Merkmale $\mathbf{Z}$ enthält. Wenn der Gutachter stattdessen einen kausalen Effekt ermitteln möchte – um wie viel höher der Preis bei einer Aussicht wäre, wobei alle anderen Merkmale des Hauses tatsächlich konstant gehalten werden –, ist eine weitere Bedingung erforderlich: Die Regressoren dürfen sich nicht zusammen mit anderen Faktoren verändern, die den Preis beeinflussen. Wenn dies bei einem von ihnen der Fall ist, ist dieser Regressor *endogen*. Schreiben Sie die kausale Beziehung als „$P = \beta_0 + \beta_1 z_1 + \cdots + \beta_k z_k + u$“, wobei jedes „$\beta_j$“ angibt, wie sich eine Änderung des Merkmals „z_j“ um eine Einheit auf den Preis auswirken würde. Sein Fehlerterm ist der *strukturelle Fehler* „“, geschrieben als „u“: der Preis abzüglich des Wertes, den die kausale Beziehung vorhersagt. Dies ist etwas anderes als ε, der Abstand vom bedingten Mittelwert, der per Definition bei $\mathbf{Z}$ einen Mittelwert von Null hat; u kann sich mit den Regressoren verändern, und die Endogenitätsbedingung bezieht sich darauf.

Der Begriff stammt aus der Modellierung simultaner Gleichungen, wo eine Variable als „endogen“ bezeichnet wird, wenn sie innerhalb des Systems bestimmt wird und nicht von außen vorgegeben ist. Im heutigen Sprachgebrauch hat er eine eher mechanische Bedeutung: $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$ (Cov, die Kovarianz, misst, wie sich zwei Größen gemeinsam verhalten) — Der Regressor und der strukturelle Fehler entwickeln sich gemeinsam, sodass die Anpassungen (OLS – Regression nach den kleinsten Quadraten – oder MARS) ihre Beiträge nicht voneinander trennen können und einen Teil der Fehlerentwicklung dem Regressor zuschreiben.

Dafür sind vier Mechanismen verantwortlich, und es ist wichtig, diese voneinander zu unterscheiden, da sie unterschiedliche Maßnahmen erfordern.

Ausgelassene Variablen. Ein Merkmal, das den Preis beeinflusst, wird weggelassen und bewegt sich parallel zu einem einbezogenen Merkmal; es wird Teil von u, und es ergibt sich $\mathrm{Cov}(z_j, u) \neq 0$. Dies ist der Fall bei Eintrag 008 (*Omitted Variable Bias*), bei dem der Remodel-Indikator weggelassen wurde. Abhilfe schafft man, indem man das Merkmal misst und einbezieht oder die größten und kleinsten Werte ermittelt, die der Bias plausibel annehmen könnte.

Gleichzeitigkeit. Der Regressor steht nicht nur mit dem Preis in Zusammenhang, sondern wird teilweise durch ihn verursacht oder gemeinsam mit ihm bestimmt; die Kausalität verläuft in beide Richtungen, und da die Anpassung (OLS oder MARS) keine Aussage über die Richtung trifft, liefert sie eine Mischung aus beidem. Abhilfe schafft hier ein *Instrument* – eine Variable, die den betreffenden Regressor beeinflusst, aber keinen anderen Zusammenhang mit dem Preis hat (im ökonometrischen Sinne des Wortes, nicht im juristischen Sinne eines formellen Dokuments) – oder ein anderes Modelldesign.

Auswahl. Die Stichprobe ist keine Zufallsauswahl aus den Häusern, auf die sich die Schlussfolgerung bezieht, und die Aufnahme eines Hauses in die Stichprobe hängt von dessen Preis ab. Abhilfe schafft es, die Art und Weise der Stichprobenauswahl zu modellieren oder die Gruppe, auf die sich die Schlussfolgerung bezieht, neu zu definieren.

Messfehler. Das Merkmal wird ungenau erfasst – zwei Prüfer würden es unterschiedlich bewerten, oder die Wohnfläche wird aus einer Aufzeichnung übernommen, anstatt gemessen zu werden. Der Erfassungsfehler wird Teil von u und verschiebt sich mit dem erfassten Wert, sodass der Koeffizient verzerrt ist. Im Lehrbuchfall – dem *klassischen* Messfehler, bei dem der Fehler nichts mit dem wahren Wert oder anderen Faktoren im Modell zu tun hat – wird der Koeffizient des falsch gemessenen Merkmals in Richtung Null gezogen. Bei einem Zustandsbewertungswert ist dies

möglicherweise nicht der Fall: Sein Fehler kann davon abhängen, wie gut das Haus tatsächlich ist, sowie von anderen Aspekten, die der Bewerter wahrnimmt. Bei einem solchen Fehler hat die Verzerrung keine allgemeine Richtung. Abhilfe schafft eine genauere Messung oder die Einholung einer zweiten, unabhängigen Messung desselben Merkmals desselben Hauses, die eine für Messfehler konzipierte Methode dann zur Korrektur der Schätzung nutzen kann.

Die vier Mechanismen haben eines gemeinsam: Eine Erhöhung der Anzahl gleichartiger Verkäufe beseitigt den durch sie verursachten Fehler nicht. Dies ist der deutlichste praktische Unterschied zwischen Endogenität und Ungenauigkeit (der Streuung einer Schätzung, die darauf zurückzuführen ist, dass nur eine begrenzte Anzahl von Verkäufen vorliegt): Die Ungenauigkeit nimmt mit wachsender Stichprobengröße ab, die Endogenität hingegen nicht.

Bevor Sie die Variablen auswählen, benennen Sie den Effekt. Ob ein Merkmal in das Modell gehört, hängt davon ab, was geschätzt wird, und zwei Arten von Merkmalen lassen sich leicht verwechseln. Die erste ist eine Ursache sowohl für den Regressor als auch für den Preis: begehrte Standorte innerhalb eines Stadtviertels (eine ruhige Sackgasse, eine Ecke mit Aussicht) ziehen teure Renovierungen an und erzielen bereits für sich genommen hohe Preise. Statistiker bezeichnen ein solches Merkmal als *Störfaktor*. Es muss konstant gehalten werden, da sonst der Koeffizient des Regressors dessen Effekt mit einbezieht. Die zweite Art ist der Kanal, über den der Regressor auf den Preis einwirkt: Eine Renovierung erhöht den Preis, *indem sie* den Zustand und die Qualität verbessert. Ein solches Merkmal ist ein *Mediator*, und wenn man es konstant hält, entfernt man aus dem Koeffizienten des Regressors genau den Teil seines Effekts, der über diesen Kanal verläuft. Die Renovierung aus Eintrag 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*) wirft also zwei verschiedene Fragen auf. Bei der traditionellen Wertermittlung ist, wenn es um den Marktpreis für den Zustand geht, der Zustand der Regressor (die RCA-basierte Wertermittlung stellt diese Frage nie; Eintrag 007, *Conditional Expectation*, erklärt warum), und die Renovierung ist lediglich der Grund, warum manche Häuser in diesen Zustand gelangt sind; sie hat keinen Mehrwert über den Zustand und die Qualität hinaus, die sie hervorgebracht hat, sobald diese vollständig erfasst sind, und ein renoviertes Haus und ein gut gepflegtes Haus, die in Zustand und Qualität gleich sind, sind gleich viel wert. Wenn die Frage lautet, wie sich eine Renovierung auf den Preis eines bestimmten Hauses auswirkt, dann sind Zustand und Qualität Mediatoren, und ein Modell, das diese festhält, beantwortet eine andere Frage – nämlich, welchen Wert die Renovierung *abgesehen von* dem Zustand und der Qualität hat, die sie hervorgebracht hat; dieser Wert kann gering sein und ist in jedem Fall eine andere Größe als der Gesamteffekt der Renovierung. „Die Variable einbeziehen“ ist die richtige Regel für einen Störfaktor und die falsche für einen Mediator; keine der beiden kann gewählt werden, bevor der gewünschte Effekt benannt ist.

Wo Bewerter ihr begegnen. Die umgekehrte Kausalität ist eine Frage des Standorts. Endogenität aufgrund von Simultanität lässt sich gut am Beispiel der Schulqualität veranschaulichen, die ein echtes und kein hypothetisches Problem darstellt. Wenn man den Preis in Bezug auf eine Schulbewertung regressiert, scheint der Koeffizient anzugeben, wie viel Käufer für die Schule bezahlen. Doch die Kausalität verläuft auch in die andere Richtung: Teurere Stadtteile verfügen über eine größere Steuerbasis und engagiertere, besser ausgestattete Eltern und können Lehrer besser anwerben und halten. Die Schulqualität kann die Preise erhöhen, und höhere Preise können die Schulqualität verbessern. Der Koeffizient erfasst keinen der beiden Effekte; er spiegelt eine Mischung wider, die von der relativen Stärke der beiden Wirkungswege auf diesem Markt abhängt. Dieselbe wechselseitige Beziehung kann bei Kriminalitätsraten, der Dichte an Einzelhandelsangeboten und der Baumbedeckung auftreten. In jedem Fall kann der Faktor sowohl Ursache als auch Wirkung des Preisniveaus in einem Stadtteil sein.

Eine Renovierung ist eine Behandlung, wird jedoch nicht zufällig zugewiesen. Im

Vokabular der kausalen Inferenz ist eine *Behandlung* jede Intervention, nach deren Wirkung gefragt wird, und eine Küchenrenovierung ist eine solche. Die Schwierigkeit besteht darin, wer sie erhält. Viele Hausbesitzer renovieren, wenn sie erwarten, dass der Ertrag die Kosten übersteigt, und diese Erwartung beruht auf dem, was sie über ihr Haus wissen, was jedoch in keinem Datensatz erfasst ist – ein guter Grundriss, eine gute Lage innerhalb der Nachbarschaft, ein Grundstück, das die Investition rechtfertigt. Genau diese Eigenschaften treiben den Preis direkt in die Höhe: Sie sind Störfaktoren der Renovierung, die der Datensatz nicht erfasst. Ein Modell, das den Renovierungsindikator einbezieht, hat also die Auslassung des Indikators behoben, nicht aber die Störfaktoren. Der Koeffizient des Indikators kombiniert den Effekt der Renovierung auf den Preis mit dem zusätzlichen Preis – über das hinaus, was durch die erfassten Merkmale erklärt wird – der Häuser, deren Eigentümer sich für eine Renovierung entschieden haben. Die Einbeziehung der Variablen beseitigte die Auslassung; sie machte den Regressor jedoch nicht exogen – das heißt, unabhängig vom strukturellen Fehler.

Die Stichprobe der verkauften Immobilien ist nicht zufällig. Manche verkaufen, wenn die Umstände günstig sind oder die Preise attraktiv erscheinen, andere wiederum, weil sie dazu gezwungen sind. Daher können sich die verkauften Immobilien in einer Weise von den unverkauften unterscheiden, die das Modell nicht erfasst; in solchen Fällen ist der spezifische Anteil am Preis einer verkauften Immobilie nicht zufällig: Die erste Gruppe drückt ihn in die eine Richtung, Notverkäufe und Zwangsverkäufe in die andere. Innerhalb der Verkäufe bilden Transaktionen zu marktüblichen Bedingungen und Notverkäufe jeweils weitere nicht zufällige Untergruppen. Jeder Vergleichswert in jedem Raster stammt aus diesen ausgewählten Verkäufen. Jede Bewertungsschlussfolgerung lässt sich nur unter der Annahme, wie die verkauften Objekte ausgewählt wurden, auf unverkaufte Immobilien übertragen – was in einem Gutachten angegeben werden sollte.

Eine Zustandsbewertung kann durch den Preis verzerrt werden. Eine Bewertung soll den Zustand des Hauses messen und nichts anderes, und der Gutachter bewertet das Bewertungsobjekt bei der Besichtigung, bevor eine Wertbestimmung erfolgt. Die Vergleichsobjekte sind eine andere Sache: Sie können anhand von Fotos und Beschreibungen aus den Immobilienanzeigen bewertet werden, nachdem ihre Verkaufspreise bekannt sind. Wenn der bekannte Preis die Bewertung beeinflusst – ein Haus, das zu einem hohen Preis verkauft wurde, wird als etwas besser gepflegt eingestuft –, dann ist der Regressor teilweise zu einer Funktion des Ergebnisses geworden. Dies ist kein Merkmal des Zustands an sich, sondern ein Mangel des Messverfahrens: *ein ergebnisabhängiger Messfehler*, bei dem der Preis auf die Bewertung einwirkt. Es handelt sich um die soeben beschriebene nichtklassische Art, mit einem Unterschied. Bei einer solchen Beeinflussung, die einen Teil der Preisabweichung in die Bewertung einfließen lässt, ist die Richtung bekannt: Die Bewertung nähert sich dem Wert an, den der Verkaufspreis nahelegen würde, und der Zustandskoeffizient wird nach oben gedrückt (andere Fehler in der Bewertung können weiterhin in die entgegengesetzte Richtung wirken). Der Schutz erfolgt verfahrenstechnisch: Bewerten Sie die Vergleichsobjekte anhand der Hinweise auf ihren Zustand, bevor Sie den Verkaufspreis betrachten, und halten Sie die Grundlage jeder Bewertung in der Arbeitsdatei fest.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Ob eine Regressionsvariable endogen ist, lässt sich nur durch Argumentation klären, nicht durch etwas, was die gewöhnliche Regression aufzeigen kann. Keine der üblichen Überprüfungen der Modellanpassungen – ein Diagramm der Residuen, der Anteil der erklärten Preisvariation (R^2), die Überprüfung des Modells anhand von aus den Anpassungen ausgeklammerten Umsätzen (Kreuzvalidierung) oder ein Test, ob ein Koeffizient Null sein könnte (ein Signifikanztest) – kann nachweisen, dass eine Regressionsvariable exogen ist, da der strukturelle Fehler nicht beobachtbar ist und somit auch sein Zusammenhang mit den Regressionsvariablen nicht. Es gibt zwar formale Tests – der Hausman-Test vergleicht die gewöhnliche Schätzung mit

einer auf andere Weise erhaltenen Schätzung –, doch diese erfordern ein Instrument oder einen zweiten Schätzer, d. h. zusätzliche Annahmen, die sich anhand der Daten selbst nicht überprüfen lassen. Was jedoch immer gegeben werden kann, ist eine fundierte Erklärung des Mechanismus: warum dieser Regressor mit dem Fehler in Verbindung stehen könnte, in welcher Richtung und in welchem Ausmaß. Ein vernünftiger Bericht liefert diese Argumentation, anstatt durch Verschweigen des Problems den Eindruck zu erwecken, es existiere gar nicht.

Geben Sie an, wie hoch der Koeffizient ist, und nicht, wie hoch man ihn sich wünschen würde. Der Koeffizient eines endogenen Regressors ist ein realer, genau definierter Wert: die Differenz des geschätzten Preises pro Einheit des Merkmals, wobei die gemessenen Merkmale konstant gehalten werden. Er ist nicht der kausale Effekt. Bei den sechzehn Pacifica-Verkäufen, bei denen der Renovierungsindikator weggelassen wurde (Eintrag 008, *Omitted Variable Bias*), ist es korrekt zu sagen: „Diese Häuser mit Aussicht wurden für $79,178 mehr verkauft, wobei die gemessenen Merkmale konstant gehalten wurden.“ Die Aussage „Die Aussicht trägt $79,178 zum Wert bei“ behauptet einen Kausalzusammenhang, den die Schätzung nicht stützt. Die erste Aussage hält einer kritischen Prüfung stand; die zweite nicht.

Das Design ist wichtiger als die Schätzung. Wo sich die wechselseitige Beeinflussung zwischen einer Eigenschaft und dem Preis durch die Art und Weise, wie die Daten organisiert sind, aufheben lässt —- indem man Eigenschaften vor und nach der Sperrung einer Aussicht vergleicht, indem man eine Grenze nutzt, an der sich die Schulzuordnung ändert, der Wohnungsbestand jedoch nicht, oder indem man eine durch ein externes Ereignis wie einen Brand oder eine Überschwemmung erzwungene Renovierung heranzieht statt einer vom Eigentümer gewählten —- beruht jedes Design dennoch auf Annahmen, die verteidigt werden müssen (dass sich gleichzeitig nichts anderes geändert hat, dass die Grenze nur die Schulzuordnung trennt), aber ein Design, dessen Annahmen verteidigt werden, erreicht eine höhere Verteidigungsfähigkeit als jeder Schätzer, der mit Beobachtungsdaten arbeitet. Das ist es, was die Literatur zu Instrumentvariablen in praktischer Hinsicht aussagt, und ihre Relevanz für die Wertermittlung besteht darin, dass eine gut ausgewählte Gruppe von Vergleichsobjekten an sich bereits ein Design darstellt.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. Der Pacifica-Datensatz kann Endogenität veranschaulichen, sie jedoch nicht beseitigen – und warum der Datensatz dazu nicht in der Lage ist, ist die eigentliche Lehre, die man aus diesem Beitrag ziehen kann.

Zunächst die Frage: Angenommen, ein Gutachter wird gefragt, ob sich die Kosten für eine geplante Küchenrenovierung eines bestimmten Hauses in Höhe von $45,000 beim Verkauf amortisieren würden. Das ist eine Frage zu einem Haus und zwei Preisen, die es nicht gleichzeitig haben kann: seinen Preis nach der Renovierung und seinen Preis im aktuellen Zustand, $P_i(1) - P_i(0)$, wobei $P_i(1)$ der Preis des Hauses i nach der Renovierung und $P_i(0)$ sein Preis ohne Renovierung ist. Es handelt sich nicht um eine Frage nach dem Marktpreis für den Zustand, und den Zustand bei der Beantwortung dieser Frage konstant zu halten, wäre der oben beschriebene Vermittlerfehler.

Die sechzehn Merkmale des Datensatzes 008 (*Omitted Variable Bias*) weisen einen Renovierungsindikator auf, dessen Koeffizient $60,000 beträgt: Dies ist die Preisdifferenz, die die konstruierten Daten einer Renovierung zuweisen – $60,000 mehr als ein Haus mit derselben Bruttowohnfläche (GLA), Grundstücksgröße, Aussicht und Zustandsbewertung. Diese $60,000 ist kein Preis für den Akt der Renovierung selbst; sie steht für alles, was die Renovierung mit sich gebracht hat, was die anderen Merkmale nicht erfassen. In diesem konstruierten Datensatz wurde vom Autor entschieden, welche Häuser renoviert wurden. Der Renovierungsindikator ist konstruktionsbedingt exogen und steht in keinem Zusammenhang mit dem, was im Fehlerterm verbleibt, da im Fehlerterm nichts verbleibt. Daher entspricht „$60.000“ in diesem Datensatz dem Mehrwert, den eine Renovierung dem Preis bei unverändertem, erfasstem Zustandswert hinzufügt; eine Renovierung, die auch den Zustandswert

erhöht, würde einen noch höheren Mehrwert schaffen.

Nehmen wir nun an, dieselben sechzehn Immobilien stammten aus einem realen Markt. Die Eigentümer entscheiden sich für eine Renovierung, und nehmen wir an – was plausibel ist –, dass Eigentümer von Häusern mit starken, nicht beobachtbaren Eigenschaften (bezeichnen wir diese Preiskomponente als „u“) eher zu einer Renovierung neigen als Eigentümer von ansonsten ähnlichen Häusern. Die Regression, die den Renovierungsindikator einbezieht, konvergiert nun mit zunehmender Anzahl von Verkäufen nicht mehr zu \$60,000, sondern auf

$$\widehat{\beta}_{\text{remodel}} \xrightarrow{p} \underbrace{60{,}000}_{\substack{\text{what the remodel brought that} \\ \text{the other features do not record}}} + \underbrace{\frac{\text{Cov}(\widetilde{r},\, u)}{\text{Var}(\widetilde{r})}}_{\text{extra price of the houses selected into remodeling}},$$

wobei $\widetilde{r}$ der Teil des Renovierungsindikators ist, der sich nicht aus den einbezogenen Merkmalen vorhersagen lässt, Var (die Varianz) misst, wie stark er variiert, und der mit „p“ gekennzeichnete Pfeil bedeutet „nähert sich mit zunehmender Anzahl von Verkäufen immer mehr an“. Wenn renovierte Häuser im Durchschnitt \$25,000 mehr „u“ aufweisen als beobachtbar ähnliche, nicht renovierte Häuser, dann konvergiert der Koeffizient gegen etwa \$85,000, und keine noch so große Menge an zusätzlichen Daten aus demselben Markt verringert diesen Überschuss. Der Renovierungsindikator, dessen Auslassungswert 008 (*Omitted Variable Bias*) untersucht wurde, wird nun gemessen und einbezogen, und der Koeffizient entspricht immer noch nicht dem kausalen Effekt: Was weiterhin unberücksichtigt bleibt, ist „u“, das in keinem Datensatz erfasst ist.

Diese Unterscheidung hat in der Praxis konkrete Auswirkungen. Der Koeffizient beschreibt im Durchschnitt die Häuser, die renoviert *wurden* – also jene Häuser, deren Eigentümer die Rendite als lohnenswert erachteten. Es geht um ein bestimmtes Bewertungsobjekt, dessen Eigentümer sich noch nicht entschieden hat, und der Koeffizient lässt sich nur dann darauf übertragen, wenn das betreffende Haus denjenigen Häusern in dem entspricht, was deren Eigentümer wussten – und genau das kann das Modell nicht erkennen. Ein Gutachter, der die Frage nach der Amortisationszeit anhand des Wertes „\$85,000“ beantwortet, überschätzt die Rendite; wer sie anhand eines Modells beantwortet, das zudem alle durch den Umbau hervorgerufenen Zustände und Qualitätsmerkmale gemessen und als konstant angenommen hat, unterschätzt sie auf den Wert, den der Umbau abgesehen davon zusätzlich bringt – was nach dem Prinzip von Eintrag 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*) wenig oder gar nichts ist. Beide haben die mit dem Umbau verbundene bedingte Preisdifferenz als den Effekt des Umbaus selbst interpretiert.

Die diagnostische Frage, die man sich bei jedem Koeffizienten stellen muss, den man kausal interpretieren möchte, lautet daher nicht: „Ist das Modell gut spezifiziert¿‘, sondern: „Welcher Effekt ist erwünscht, und wie kam es dazu, dass diese Variable genau diese Werte angenommen hat¿‘ Wenn die Antwort eine Entscheidung von jemandem beinhaltet, der Dinge erkennen konnte, die das Modell nicht erkennen kann, beschreibt der Koeffizient diese Entscheidung ebenso sehr wie das Merkmal selbst.

References.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12.

Hausman, J. A. (1978). Specification Tests in Econometrics. *Econometrica*, 46(6), 1251–1271.

Pearl, J. (2009). *Causality: Models, Reasoning, and Inference* (2nd ed.). Cambridge University Press.

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils*. Macmillan.

Cross-references: omitted variable bias; *conditional expectation*; *parameter identification.*

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`009-endogeneity.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 009-endogeneity.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 009
%%   Title:    Endogeneity
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  endogeneity
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: the estimand is named before the variables are chosen
%% (confounder vs. mediator); a remodel is a treatment that is not randomly
%% assigned; its 60,000 is the price difference the constructed data
%% attach to a remodel; measurement error attenuates only in the classical case; a rating
%% contaminated by the known price is outcome-dependent measurement error.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

uses_terms([ endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, hedonic_regression,
               latent_variable, residual, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment,
               sales_comparison_approach ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2, formalized_by/2]).

article_concept(endogeneity).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.009').

local_term(instrument).
local_term(simultaneity).
local_term(selection).
local_term(causal_effect).
local_term(conditional_association).
local_term(treatment).
local_term(confounder).
local_term(mediator).
local_term(estimand).
```

```
defining_condition(endogeneity,
    "The regressor is correlated with the model's structural error term.").

mechanism(omitted_variables,
    "A price-affecting variable is excluded and correlates with an included regressor; it now sits
   ↪inside the error.").
mechanism(simultaneity,
    "The regressor is partly caused by, or jointly determined with, the outcome. Least squares
   ↪returns a blend of both directions.").
mechanism(selection,
    "Sample membership is related to the outcome, so the estimated relationship is conditional on
   ↪being in the sample.").
mechanism(measurement_error,
    "The regressor is recorded with error; the recording error enters the structural error and
   ↪biases the coefficient. Under classical error (independent of the true value and of everything
   ↪  else) the coefficient is attenuated toward zero; under non-classical error no general
   ↪direction follows.").

measurement_error_kind(classical,          attenuates_toward_zero).
measurement_error_kind(non_classical,      no_general_direction).
measurement_error_kind(outcome_dependent,  toward_the_outcome).
measurement_error_of(condition_rating, non_classical).
measurement_error_of(condition_rating_after_price, outcome_dependent).

remedy(omitted_variables, "Measure and include the variable, or bound the bias.").
remedy(simultaneity,      "Find an instrument, or a design that breaks the loop.").
remedy(selection,         "Model the selection, or redefine the population the conclusion is about
   ↪.").
remedy(measurement_error, "Measure better, or obtain a second independent measurement of the same
   ↪characteristic.").

generalizes(endogeneity, omitted_variable_bias).
special_case_of(omitted_variable_bias, endogeneity).

shrinks_with_sample_size(imprecision).

distinguishable_from_imprecision(endogeneity) :-
    \+ shrinks_with_sample_size(endogeneity).

role(confounder, "A cause of both the regressor and the price.").
role(mediator,   "The channel through which the regressor acts on the price.").
include_rule(confounder, include,  "Its effect otherwise rides on the regressor's coefficient.").
include_rule(mediator,   exclude,  "Holding it fixed leaves only the direct effect, a different
   ↪quantity from the total effect.").

treatment(remodel).
confounder_of(unobserved_quality_u, remodel, price).   % floor plan, micro-location, suitability
mediator_of(condition, remodel, price).
mediator_of(quality,   remodel, price).

estimand(condition_rate,
    "Traditional appraisal: the market's rate for condition, with condition as the regressor; the
   ↪remodel is how some houses came to their condition and earns no value of its own. RCA-based
   ↪appraisal never asks this.").
estimand(remodel_total_effect,
    "What a remodel does to a particular house's price: condition and quality are mediators and
   ↪must not be held fixed.").
estimand(remodel_direct_effect,
```

```
    "The remodel's effect apart from the condition and quality it produced: what a model holding
   ↪ those fixed estimates; may be small; not the total effect.").

variable_choice(remodel_total_effect, V, exclude) :- mediator_of(V, remodel, price).
variable_choice(remodel_total_effect, V, include) :- confounder_of(V, remodel, price).
variable_choice(condition_rate, condition, regressor).

encounter(school_quality, simultaneity,
    "School quality can raise prices and prices can raise school quality via tax base and parental
   ↪ resources; the coefficient then recovers neither effect.").
encounter(renovation_choice, omitted_variables,
    "A remodel is a treatment that is not randomly assigned: owners remodel when they expect the
   ↪ return to justify it, on qualities u that also raise price. u is a confounder the dataset does
   ↪  not measure, so including the remodel indicator cures the omission of the indicator, not the
   ↪ confounding.").
encounter(comparable_set, selection,
    "Sold properties are selected: sellers who choose their moment push the price one way,
   ↪ distressed and forced sellers the other; this matters when the selection is related to what
   ↪ the model does not see.").
encounter(condition_rating, measurement_error,
    "Comparables may be rated from photographs after their sale prices are known; if the known
   ↪ price nudges the rating, the regressor is partly a function of the outcome. For a nudge that
   ↪ carries part of the price deviation into the score, the condition coefficient is pushed upward
   ↪ .").
protection(condition_rating,
    "Rate the comparables from the evidence of their condition before looking at the price; record
   ↪ the basis of each rating.").

bidirectional_with_price(school_quality).
bidirectional_with_price(crime_rate).
bidirectional_with_price(retail_amenity_density).
bidirectional_with_price(tree_canopy).

cures(measuring_the_variable, omitted_variables).

omitted_component(renovation_choice, unobserved_quality_u).
measurable(remodel_numeric).

remains_endogenous_after_inclusion(remodel_numeric) :-
    encounter(renovation_choice, omitted_variables, _),
    omitted_component(renovation_choice, U),
    \+ measurable(U).

coefficient_component(remodel_numeric, what_the_work_produced,
    "60,000: the price difference the constructed data attach to a remodel, holding GLA, lot, view
   ↪ and the condition score fixed; it stands for whatever the remodel brought that the other
   ↪ features do not record.").
coefficient_component(remodel_numeric, value_of_selected_properties,
    "The unobserved quality of properties whose owners chose to remodel; positive under positive
   ↪ selection, negative under negative selection.").

coefficient_limit(SelectionDifference, Limit) :-
    Limit is 60000 + SelectionDifference.

consequence(renovation_payback_question,
    "A coefficient from observational data is the conditional association among the properties that
   ↪  were remodeled; it need not equal the causal effect of remodeling the particular subject, P_i
   ↪ (1) - P_i(0).").
consequence(two_ways_wrong,
```

```
    "Reading the selected coefficient overstates the return under positive selection; reading a
   ↪model that holds condition and quality fixed understates it, to the direct effect alone.").

defensibility_consequence(not_from_the_regression_itself,
    "Residual plots, R-squared, cross-validation and significance tests cannot establish exogeneity
   ↪; formal tests (Hausman) need an instrument or a second estimator, i.e. assumptions the data
   ↪cannot check.").
defensibility_consequence(state_what_it_is,
    "A coefficient on an endogenous regressor is a well-defined conditional association; reporting
   ↪it as a causal contribution asserts more than the estimate supports.").
defensibility_consequence(design_beats_estimation,
    "Breaking the loop in how data are assembled does more than any estimator applied afterward; a
   ↪well-chosen comparable set is itself a design.").

design(before_after_view_obstruction).
design(boundary_discontinuity_school_assignment).
design(externally_forced_renovation).

diagnostic_question(
    "What effect is wanted, and how did this variable come to take the values it took? If a chooser
   ↪ could observe what the model cannot, the coefficient describes the choice as much as the
   ↪characteristic.").

% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).
```

Identifikation von Parametern (Parameter Identification)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/xjszh949

Formale Definition. Ein Parameter gilt als identifiziert, wenn er durch die gemeinsame Verteilung der beobachtbaren Daten (d. h. wie oft jede Kombination aus Merkmalen und Preis unter allen derartigen Verkäufen auftritt) unter Berücksichtigung der Annahmen und der Spezifikation des Modells eindeutig bestimmt wird. Die Identifizierung erfolgt logisch vor der Schätzung und unterscheidet sich von dieser.

Anschauliche Einordnung. Es gibt bestimmte Preise, die sich aus den Verkaufszahlen überhaupt nicht ableiten lassen, und daran ändert auch keine Methode etwas. Wenn jedes renovierte Haus auf dem Markt in ausgezeichnetem Zustand ist und jedes Haus in ausgezeichnetem Zustand renoviert wurde, zeigen die Verkaufszahlen, was beide zusammen wert sind, und nichts über jedes für sich; eine Regression, die für jedes eine Quote angibt – wie man es tun würde, wenn beide fast immer zusammen auftreten –, gibt eine Aufteilung wieder, die der Markt kaum vorgenommen hat. Wenn jedes Vergleichsobjekt eine bessere Aussicht hat als das Bewertungsobjekt, wird der „Aussichtswert“ über das Ende der Daten hinaus interpretiert. Wenn die einzigen Verkäufe, die eine Veränderung der Marktbedingungen im Zeitverlauf zeigen, auch die einzigen Verkäufe sind, die eine Veränderung der Hypothekenzinsen zeigen, lassen sich die beiden nicht voneinander unterscheiden. Dies sind Fragen dazu, was die Verkäufe beinhalten, die vor jeder Anpassung gestellt werden, und die Antwort ist dieselbe, unabhängig davon, ob die Methode eine Rate über den gesamten Bereich eines Merkmals oder unterschiedliche Raten über verschiedene Abschnitte davon anpasst, wie es MARS (Multivariate Adaptive Regression Splines, Friedman 1991, die wichtigste Regressionsmethode des Journals) tut: MARS kann nur dort feststellen, wo sich eine Rate ändert, wo die Vergleichsobjekte den entsprechenden Kontrast aufweisen, um dies zu zeigen. Die erste Frage des Gutachters lautet daher nicht „Wie hoch ist die Rate¿‘, sondern „Können mir diese Vergleichsobjekte Aufschluss geben¿‘.

Für Leser, die sich für den Mechanismus interessieren: Der statistische Fachbegriff hierfür lautet „Identifikation“: die Frage, ob die gesamte Umsatzpopulation, sofern sie fehlerfrei gemessen würde, den Parameter überhaupt festlegen würde. Die Methode der kleinsten Quadrate macht den Extremfall sichtbar, indem sie eines von zwei Merkmalen weglässt, die sich exakt gemeinsam bewegen, und verbirgt den gefährlichen Fall, in dem sie sich fast gemeinsam bewegen und zwei Zahlen zurückkommen, die auf denselben wenigen Verkäufen beruhen. Der Beitrag behandelt beide Fälle sowie die Fälle der Extrapolation und der verzerrenden Zeiteffekte, mit denen das Raster täglich konfrontiert ist.

In diesem Beitrag geht es um Statistik: Er befasst sich damit, was ein Datensatz grundsätzlich aussagen könnte, bevor ein Schätzer (eine Methode zur Berechnung der Raten aus den Verkaufszahlen, wie z. B. OLS oder MARS) angewendet wurde, und richtet sich sowohl an diejenigen, die vergleichbare Datensätze zusammenstellen, als auch an diejenigen, die Anpassungen an Regressionsmodelle vornehmen.

Ein *Parameter* ist hier eine Zahl, die das Modell liefern soll – eine Rate oder ein Koeffizient, aus der bzw. dem eine Anpassung berechnet wird. Die Frage, die sich bei der Schätzung stellt, lautet: Was sollte ich auf der Grundlage der Stichprobe als meine beste Schätzung des Parameters

annehmen? Die Identifikation wirft eine vorgängige Frage auf: Wenn ich die gesamte Grundgesamtheit hätte – also jede Transaktion, die jemals auf diesem Markt stattfinden wird, fehlerfrei gemessen –, wäre der Parameter dann überhaupt bestimmt?

Lautet die Antwort „nein“, so ist der Parameter nicht identifiziert, und nichts, was danach unternommen wird, kann dies korrigieren. Ein verbesserter Schätzer macht keinen Unterschied, eine größere Stichprobe derselben Art von Verkäufen hilft nicht weiter, und ein ausgefeilteres Modell hilft ebenfalls nicht, es sei denn, es fügt eine Annahme hinzu, die anhand der Daten nicht überprüft werden kann (der unten beschriebene Kausalfall), und es könnte das Problem sogar verschleiern. Das Versäumnis, einen Parameter zu identifizieren, hängt mit der Fragestellung und den zugrunde gelegten Daten zusammen – also damit, was der Markt hervorgebracht und was der Gutachter erfasst hat – und nicht mit der Methode des Analysten.

Ein Identifikationsfehler lässt sich am einfachsten erkennen, wenn zwei Merkmale immer zusammen auftreten. Stellen Sie sich vor, jede Immobilie, die renoviert wurde, würde auch mit „ausgezeichnet“ (9,00) bewertet, und jede Immobilie, die mit „ausgezeichnet“ bewertet wurde, wäre auch renoviert worden; in diesem Fall wären die Mengen der renovierten und der als „ausgezeichnet“ bewerteten Immobilien identisch. Der Markt zahlt für diese Gruppe einen höheren Preis – für ein „ausgezeichnetes“, renoviertes Haus gegenüber einem „guten“ Haus, das nicht renoviert wurde. Ganz gleich, wie viele Verkäufe wir beobachten, können wir diesen Preisunterschied nicht auf den erfassten Zustand und den durch die Renovierung erzielten Mehrwert aufteilen, der durch die anderen Merkmale nicht erfasst wird, da in diesem Markt das eine niemals ohne das andere variiert. Wir kennen die Gesamtsumme; die einzelnen Bestandteile kennen wir nicht.

Wenn die Methode der kleinsten Quadrate dies im Fall exakter Kollinearität (ein Merkmal ist eine exakte lineare Funktion der anderen) deutlich macht, liegt das daran, dass die Designmatrix – also die Tabelle, die sich aus den Spalten der Regressoren (erklärenden Variablen) zusammensetzt, die der Schätzer verwendet – rangmangelhaft ist: Eine ihrer Spalten ist eine exakte Kombination der anderen. Die Software lässt daher einen Koeffizienten weg oder gibt einen fehlenden Wert zurück. Dies ist lediglich eine Art Höflichkeitsgeste. Gefährlich sind die Grenzfälle – jene, in denen die beiden Variablen *fast* immer gemeinsam variieren –, da in solchen Fällen die Parameter technisch identifizierbar sind, die Software zwei Zahlen liefert und beide auf der geringen Anzahl von Beobachtungen basieren, die das Muster durchbrechen. Sie sind zwar identifiziert; da jedoch nur wenige Verkaufszahlen vom Muster abweichen, sind sie so ungenau, dass die Daten sie in der Praxis nicht voneinander unterscheiden können. Hier ähneln sich ein Identifikationsproblem und ein Präzisionsproblem. Darauf läuft Multikollinearität (Merkmale, die sich fast exakt gemeinsam bewegen) aus Sicht der Identifikation hinaus.

Die Identifizierung kann selbst bei völliger Abwesenheit von Kollinearität fehlschlagen, wenn der betreffende Parameter kausal ist und es sich um Beobachtungsdaten handelt, es sei denn, es wird eine Annahme hinzugefügt, die anhand der Daten nicht überprüft werden kann. Das Beispiel aus Eintrag 009 (*Endogenität*), bei dem dieselben sechzehn Verkäufe aus einem realen Markt stammten, ist ein Fall dieser Art: Der Zusammenhang zwischen Renovierung und Preis lässt sich identifizieren – da er ein Merkmal der gemeinsamen Verteilung ist und eine große Stichprobe ihn genau schätzen wird –,– während der kausale Effekt der Renovierung nicht identifiziert werden kann, da die beobachtbare Verteilung keine Informationen enthält, anhand derer sich der durch die Renovierung geschaffene Mehrwert von dem zusätzlichen Wert unterscheiden ließe, den die Häuser bereits hatten und der ihre Eigentümer dazu veranlasste, die Arbeiten durchzuführen. Um den kausalen Parameter zu identifizieren, muss eine Annahme getroffen werden, die sich anhand der Daten selbst nicht überprüfen lässt, und die Zuverlässigkeit der Schlussfolgerung hängt daher von der Glaubwürdigkeit dieser Annahme ab.

Wo Bewerter ihr begegnen. Die Anforderung der Einordnung in einen Vergleichsrahmen. Die Regel, wonach das Bewertungsobjekt in einen Vergleichsrahmen eingeordnet werden muss – das heißt, dass für jedes wichtige Merkmal sowohl über- als auch unter ihm liegende Vergleichswerte einbezogen werden müssen –, wird als Faustregel dargestellt und beantwortet zwei unterschiedliche Fragen, die man voneinander trennen sollte. Die erste betrifft die Identifizierung: Weisen diese Verkäufe hinsichtlich des Merkmals Unterschiede auf, die sich von den anderen unterscheiden? Wenn alle Vergleichsobjekte die gleiche Aussicht haben, lässt sich daraus kein Preis für die Aussicht ableiten. Die zweite Frage betrifft die Absicherung: Liegt das Bewertungsobjekt innerhalb des Bereichs, für den der Wert ermittelt wurde? Wenn jedes Vergleichsobjekt eine bessere Aussicht hat als das Bewertungsobjekt, mag zwar durchaus ein Wert existieren – aus diesen Verkäufen oder aus einem größeren Datensatz –, doch seine Anwendung auf das Bewertungsobjekt würde eine Extrapolation über die Daten hinaus bedeuten. Die Einordnung in eine Spanne sichert den zweiten Punkt ab; nur ein solcher Unterschied sichert den ersten ab. Ein in eine Spanne eingeordnetes Bewertungsobjekt kann sich immer noch in einem Bereich befinden, in dem sich zwei Merkmale nie voneinander unterscheiden, und ein nicht in eine Spanne eingeordnetes Bewertungsobjekt kann immer noch einen an anderer Stelle ermittelten Preis erhalten – dies ist die Abhilfe durch den „größeren Datensatz“, die der Abschnitt zur Vertretbarkeit zulässt.

Ein Beispiel für Merkmale, die innerhalb eines Teilmarktes nicht unabhängig voneinander variieren: ein Gebiet, in dem jedes Haus auf der Seite der Straße mit Aussicht über einen größeren Grundriss verfügt; Aussicht und Größe können in diesem Gebiet nicht als separate Faktoren betrachtet werden. Ein Gutachter, der für beide Faktoren separate Anpassungen vornimmt, liefert faktisch zwei Zahlen, die anhand der Gebietsdaten nicht voneinander unterschieden werden können, und wie sich der Gesamtbetrag auf diese beiden Faktoren aufteilt, hängt vom Ermessen des Gutachters oder von einem anderen Markt ab. Das mag zwar angemessen sein, ist jedoch etwas anderes als „marktbasiert“.

Alter, Zustand und Bauzeit. Diese Faktoren hängen oft eng miteinander zusammen. Ältere Häuser befinden sich in der Regel in einem schlechteren Zustand und wurden nach anderen Standards gebaut. Die Verwendung eines Anpassungsrasters mit getrennten Zeilen für Alter und Zustand legt nahe, dass der Markt diese Faktoren getrennt bewertet und dass die Daten zwischen ihnen unterscheiden können. Ob die vorliegenden Daten diese Unterscheidung tatsächlich treffen können, muss überprüft werden und darf nicht einfach angenommen werden – und oft bestehen die Daten diese Überprüfung nicht.

Zeit und Marktbedingungen. Hier verbergen sich zwei unterschiedliche Fehlerquellen. Wenn das Raster eine Zeile für die Marktbedingungen enthält und keine Zeile für die anderen Faktoren, die sich im Laufe des Zeitraums verändert haben – Zinssätze, Lagerbestände, ein neuer Arbeitgeber –, wird der Zeitkoeffizient zwar identifiziert, ist jedoch zusammengesetzt und entspricht nicht allein dem Effekt der Marktbedingungen: Die gesamte Veränderung wird auf die einzige verfügbare Bezeichnung übertragen, was dem Fall der ausgelassenen Variablen in Eintrag 008 entspricht (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*). Sind beide Zeilen vorhanden, zeigen jedoch nur die Umsätze, bei denen sich die Marktbedingungen geändert haben, auch eine Änderung der Zinssätze, ist die Aufteilung zwischen beiden nicht identifiziert – was bei diesem Eintrag der Fall ist.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Wenn Sie die Identifikationsfrage stellen, müssen Sie dies vor der Schätzungsfrage tun, da die Reihenfolge entscheidend ist. Wenn ein Gutachter sich zunächst fragt: „Was lässt sich anhand meiner Daten unterscheiden¿‘, und erst danach: „Wie lässt sich dies am besten schätzen¿‘, dann sind die daraus resultierenden Anpassungen solche, die durch die Daten gestützt werden können. Wird die Identifikationsfrage hingegen zuletzt gestellt, führt dies zu verlässlichen Zahlen für Größen, die niemand hätte messen können.

Ein Parameter, der nicht identifiziert wurde, sollte als solcher angegeben werden. Wenn die Daten zwar einen kombinierten Effekt, nicht aber dessen Aufschlüsselung ergeben, ist es sinnvoll, die Anpassung nicht wegzulassen, sondern ehrlich darzulegen, wie sie aufgeschlüsselt wurde: nämlich, dass die Vergleichsgruppe diese beiden Effekte nicht voneinander trennen kann, dass die verwendete Aufteilung auf einem größeren Datensatz oder auf einer Einschätzung beruht und worin der kombinierte Effekt besteht, da es der kombinierte Effekt ist, den die Daten tatsächlich bestimmen. Der Leser kann dann die Aufteilung selbst beurteilen. Im Gegensatz dazu kann der Leser zwei Zahlen, die als vom Markt abgeleitet angegeben werden, nicht beurteilen, wenn tatsächlich nur deren Summe vom Markt abgeleitet ist.

Bei der Identifizierung treffen Methodik und USPAP aufeinander. USPAP steht für „Uniform Standards of Professional Appraisal Practice“ (Einheitliche Standards für die professionelle Wertermittlung). Danach ist der Gutachter verpflichtet, alle Informationen zu erheben, zu überprüfen und zu analysieren, die für glaubwürdige Ergebnisse der Wertermittlung erforderlich sind (Standardregel 1-4). Die Richtlinien der Kreditgeber bringen das Thema Anpassungen direkt auf den Punkt: Der „Selling Guide“ von Fannie Mae verlangt Anpassungen, um die Reaktion des Marktes auf Unterschiede zwischen den Immobilien widerzuspiegeln. Keine der beiden Regeln besagt, dass jede Zeile der Vergleichstabelle separat anhand der Vergleichsobjekte vor dem Leser identifiziert werden muss; die Reaktion des Marktes kann sich aus gepaarten Verkäufen außerhalb der Tabelle, aus einer breiteren Stichprobe oder aus einer offengelegten Beurteilung ergeben – die oben genannte Abhilfe. Nach Auffassung des Journals machen die Vorschriften die Frage der Identifizierung zwingend: Ein Gutachter, der eine marktgestützte Anpassung geltend macht, muss angeben können, welche Daten diese identifizieren. So formuliert ist die Frage überprüfbar – man kann die zugrunde gelegten Daten einsehen und prüfen, ob sie den Unterschied enthalten –, ohne den mathematischen Identifikationstest in einen Konformitätstest zu verwandeln.

Die Lösung liegt im Design, nicht in der Berechnung. Wenn ein Parameter nicht identifiziert wird, besteht die Abhilfe darin, die verwendeten Daten zu ändern – das heißt, den geografischen Umfang zu erweitern, den Zeitraum zu verlängern, die Eigenschaften zu finden, die das Muster durchbrechen – oder die Aussage anzupassen. Kein Schätzer kann Informationen wiederherstellen, die in den Daten nicht enthalten sind.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. Betrachten Sie den Pacifica-Datensatz mit 16 Immobilien unter Eintrag 008 (*Omitted Variable Bias*). Der Zustand wird hier anhand des „Condition Score“ des Journals erfasst: einer Einschätzung des Zustands des Hauses im Vergleich zum Zustand der umliegenden Häuser in seinem definierten Marktgebiet. Er basiert auf der Einschätzung des Gutachters hinsichtlich dieses Marktgebiets und sollte nicht wesentlich im Widerspruch zur Einschätzung anderer Gutachter stehen, die im selben Marktgebiet tätig sind. Der Wert reicht von 0,00 bis 10,00: Der Prozentsatz der Häuser im Marktgebiet, die sich in einem schlechteren Zustand befinden, geteilt durch zehn. Der Datensatz erfasst drei Stufen: durchschnittlich (5,00), gut (7,00) und ausgezeichnet (9,00), und die konstruierten Daten zahlen pro Punkt $20,000 . Wie in den Einträgen 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*) und 009 (*Endogenität*) entspricht die Einbeziehung des Zustands in die Regression der traditionellen Bewertungsmethode, nicht der Methode des Journals, der RCA-basierten Bewertung (Eintrag 007, *Bedingte Erwartung*). Beschränken Sie den Datensatz auf die zehn Immobilien, die einem Muster entsprechen – „gut“ und nicht renoviert oder „ausgezeichnet“ und renoviert: Vergleichsobjekte A, B, C, D, G, I, K, M, N und O. Zwei Filter bilden diese Teilstichprobe, und sie erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Wenn man E, H und J (das „ausgezeichnete“ Haus, das nie renoviert wurde, und die beiden „guten“ renovierten Häuser) herausnimmt, bleibt ein realistisches Muster übrig: So sieht ein Markt aus, wenn die Renovierung der Hauptgrund dafür ist, dass ein Haus die höchste Zustandsbewertung in den Daten erreicht (hier

9,00), wie es vorkommen kann. Das Außer-Betracht-Lassen der drei durchschnittlichen Häuser F, L und P ist künstlich und dient dazu, den Fehler exakt statt annähernd darzustellen; der annähernde Fall, der der gefährliche ist, wird nach der Tabelle behandelt. Betrachten Sie die zehn Immobilien als die gesamte Datenwelt des Gutachters – einen Teilmarkt, in dem Renovierung und ein erstklassiger Zustand niemals getrennt voneinander auftreten. Bezogen auf diese Grundgesamtheit ist die Aufteilung nicht identifizierbar; die gesamten sechzehn Objekte zeigen, dass der Fehler aus den Daten des Teilmarkts stammte, nicht aus dem Gesamtmarkt.

Innerhalb dieser Teilstichprobe stehen der erfasste Zustand und der Umbau in einer exakten Identität zueinander: „cond $= 7 + 2 \cdot$ remodel“ für jede einzelne der zehn Eigenschaften. Bei den Anpassungen der vollständigen Spezifikation – Bruttowohnfläche (GLA), Grundstück, Aussicht, Zustand, Umbau – muss die Software eine der beiden kollinearen Spalten entfernen, und welche davon entfernt wird, entscheidet darüber, was ausgegeben wird. Beide Fälle werden gezeigt:

	Teilstichprobe (10)		Vollständige Stichprobe (16)
	Umbau gestrichen	Bedingung entfällt	
Schnittpunkt	−240,000	110,000	−30,000
GLA	600	600	600
Los	25	25	25
Anzeigen	100,000	100,000	100,000
Zustand (pro Punkt)	50,000	*fallen gelassen*	20,000
Umbau	*fallen gelassen*	100,000	60,000

Drei Punkte in dieser Tabelle verdienen besondere Beachtung.

Erstens ist weder der Zustandskoeffizient noch der Renovierungskoeffizient lediglich ungenau; je nachdem, welcher weggelassen wird, fehlt dieser, und der andere nimmt einen Wert an, der ausschließlich vom Weglassen abhängt. Die Entwurfsmatrix hat sechs Spalten (eine Spalte mit Einsen für den Schnittpunkt, die Bruttogeschossfläche (GLA), das Grundstück, die Aussicht, den Zustand und den Renovierungsgrad), aber nur fünf, die separate Informationen enthalten (Rang 5) und die Methode der kleinsten Quadrate liefert keine eindeutige Antwort: Jedes Paar $(\beta_{\text{cond}}, \beta_{\text{remodel}})$ auf der Geraden $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\,\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$, jeweils mit seinem eigenen Schnittpunkt, führt zu gleichwertigen und genauen Anpassungen an den zehn Verkaufszahlen. Die beiden Teilstichproben-Spalten der Tabelle sind zwei Punkte auf dieser Geraden. Die Achsenabschnitte unterscheiden sich aus demselben Grund: Jeder ist der angepasste Preis eines Hauses ohne Wohnfläche, ohne Grundstück und ohne Aussicht – bei einem Zustandswert von Null bei den Anpassungen und in der anderen als nicht renoviert –, was auf kein Haus zutrifft und auch keine Marktrealität darstellt.

Zweitens hängt der Preisunterschied zwischen einem hervorragenden, renovierten Haus und einem guten, nicht renovierten Haus nicht von diesem Rückgang ab: \$100,000, gelesen als \$50,000 – ein Punkt über zwei Punkten in einer Spalte – und als \$100,000 – bei der Renovierung in der anderen Spalte –, und in beiden Fällen genau $2 \cdot 20{,}000 + 60{,}000$ – die beiden Punkte des erfassten Zustands plus alles, was die Renovierung mit sich brachte. Ein Leser, der die „\$50,000“ neben die „\$20,000“ des Marktes stellt und dies als Übertreibung bezeichnet, hat eine willkürliche Darstellungsweise des Ergebnisses (diejenige, bei der „Remodel“ weggelassen wurde) so gelesen, als handele es sich um eine Quote; die Spaltenüberschrift sagt jedoch, was es ist. Die zehn Verkäufe legen auf den Dollar genau die Preisdifferenz zwischen einem ausgezeichneten, renovierten Haus und einem guten, nicht renovierten Haus fest und sagen nichts darüber aus, wie sich diese Differenz aufteilt. Beachten Sie, dass es sich hierbei nicht um eine Verzerrung im Sinne von Eintrag 008 (*Verzerrung durch ausgelassene Variablen*) handelt. Der „\$100,000“ hat vollkommen Recht, was die Frage betrifft, die die Teilstichprobe beantworten kann; es handelt sich lediglich um eine andere Frage.

Drittens werden GLA, Lot und View mit ihren ursprünglichen Werten wiederhergestellt — 600, 25 und 100,000 — unverändert gegenüber der vollständigen Stichprobe. Die Identifikation erfolgt Parameter für Parameter. Ein Modell kann die meisten seiner Koeffizienten identifizieren und scheitert an drei – hier „Zustand“, „Renovierung“ und, mit ihnen, der Achsenabschnitt, dessen ausgegebener Wert nur davon abhängt, welche der beiden kollinearen Spalten die Software verwirft – und das Scheitern ist in den Koeffizienten, die erfolgreich waren, nicht erkennbar. Was die zehn Eigenschaften jedoch bestimmen, ist die kombinierte Preisdifferenz von zwei Punkten des erfassten Zustands und des Umbaus: \$100,000.

Der Kontrast zum Eintrag 008 (*Omitted Variable Bias*) ist der Kernpunkt dieses Eintrags. Dort waren die benötigten Informationen in den Daten vorhanden, und das Modell hat es versäumt, sie zu nutzen: Durch Einbeziehung des Remodel-Indikators wurde das Problem behoben. Hier ändert die Einbeziehung des „Remodel“-Indikators nichts, da die Informationen in der Teilstichprobe überhaupt nicht enthalten sind. Gleiche Spezifikation, gleicher Schätzer, gleiche Software – und ein Fehler ganz anderer Art, der nur durch Eigenschaften außerhalb der „ $\text{cond} = 7 + 2 \cdot \text{remodel}$“-Linie behoben werden kann. Die sechs beiseite gelegten Objekte tun dies auf zwei verschiedene Arten. E, ein ausgezeichnetes, nie renoviertes Haus, sowie H und J, renovierte Häuser in gutem Zustand, trennen die beiden Spalten jeweils direkt: Jeder dieser Kontraste identifiziert die Trennung anhand der Verkaufszahlen selbst, allein aufgrund der Form des Modells, ohne Annahmen über Raten außerhalb des Datenbereichs. F, L und P, die durchschnittlichen Häuser, durchbrechen die Identität ebenfalls, trennen die Spalten jedoch nur durch eine Annahme: dass die von ihnen angegebene Zustandsrate zwischen 5,00 und 7,00 auch zwischen 7,00 und 9,00 gilt, wo sich jedes renovierte Haus befindet. Setzt man nur F, L und P wieder ein, gibt die Software erneut zwei Zahlen zurück – hier genau die generierten Werte, da die Daten kein Rauschen enthalten –, doch beide beruhen auf drei Verkäufen und auf dieser Annahme. Das ist eng verwandt mit dem Fall, den der Eintrag als „gefährlich“ bezeichnet: formal identifiziert, aber basierend auf den drei Verkäufen, die das Muster durchbrechen, und auf der Annahme, dass die Rate zwischen 5,00 und 7,00 auch zwischen 7,00 und 9,00 gilt. Bei echtem Rauschen würden die beiden Zahlen gemeinsam entlang der Linie $\beta_{\text{cond}} + \frac{1}{2}\beta_{\text{remodel}} = 50{,}000$ schwanken. Erst durch das Hinzufügen von E, H und J lässt sich die Abweichung von den reinen Verkaufszahlen erkennen. Die Korrektur war nie statistischer Natur.

References.

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics*. McGraw-Hill.

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–67. https://doi.org/10.1214/aos/1176347963

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144.

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences*. Harvard University Press.

Cross-references: endogeneity; *omitted variable bias*; *conditional expectation*.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`010-identification.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 010-identification.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations Vol. 1, Issue 2, Entry 010
%%   Title:    Parameter Identification
%%   Author:   Bert Craytor
%%   Concept:  identification
%%   Version:  1.2.0
%%
%% v1.1.0: condition on the Journal's 0.00-10.00 score (average 5.00, good
%% 7.00, excellent 9.00; 20,000 a point). The knowledge base carries the
%% score and the generating function in those units.
%%
%% The galley reconstructs the entry's identification failure from the
%% dataset itself: not_identified_in_subsample/0 proves the collinearity
%% rather than asserting it.

% The dictionary (Issues/tools/dictionary) is not loaded at run time, so
% that the file runs unchanged in Trealla, SWI-Prolog and Scryer. The
% declarations below are plain facts, read by the dictionary linter.
dictionary_release_pinned('dictionary-2026.1').

% --- From the dictionary -----------------------------------------
% term(identification, "Identification", econometric_method,
%      "A parameter is identified when it is uniquely determined by the
%       joint distribution of the observable data given the assumptions
%       of the model; identification concerns what the data could reveal
%       in principle and is logically prior to, and separate from,
%       estimation.", published, 'dictionary-2026.1').
%
% depends_on(identification, conditional_expectation).
% depends_on(identification, endogeneity).
% -----------------------------------------------------------------

uses_terms([ identification, endogeneity, omitted_variable_bias,
               conditional_expectation, multicollinearity,
               hedonic_regression, comp_selection,
               paired_sales_analysis, adjustment, uspap,
               standards_rule ]).
uses_relations([depends_on/2, related/2, introduced_by/2,
                  formalized_by/2, generalized_by/2]).

article_concept(identification).
article_issue(volume(1), number(2), year(2026)).
article_id('foundations.2026.010').

:- initialization(consult('../../kb/pacifica_comps_extended')).
% Scryer Prolog loads forall/2 and the list predicates on request;
% SWI-Prolog and Trealla have them built in. The guarded loads below
% let the file run unchanged in all three.
```

```
:- initialization(catch(use_module(library(lists)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

local_term(rank_deficiency).
local_term(design_matrix).
local_term(bracketing).
local_term(estimand).

% ======================================================================
% THE DISTINCTION
% ======================================================================

asks(estimation,     "Given this sample, what is the best guess at the parameter?").
asks(identification, "Would the entire population pin the parameter down at all?").

prior_to(identification, estimation).

% What does NOT repair an identification failure.
does_not_repair(better_estimator).
does_not_repair(larger_sample).
does_not_repair(more_sophisticated_model).

% ======================================================================
% THE SUBSAMPLE ON WHICH REMODEL IS NOT IDENTIFIED
% ======================================================================
%
% Condition score from the dataset's three levels: average 5.00, good 7.00,
% excellent 9.00.
cond_score(P, S) :- attribute_value(P, cond_score, S).

% The generating function, from the knowledge base.
true_coefficient_score(K, V) :- true_coefficient(K, V).

% Restrict to good (7.00) or excellent (9.00) properties, in a submarket
% where every excellent house was remodeled and no good one was (the three
% average homes are set aside to keep the illustration exact). Within the
% restriction, cond = 7 + 2*remodel identically, so the two columns are
% perfectly collinear given an intercept.

in_subsample(P) :-
    property(P),
    cond_score(P, C),
    attribute_value(P, remodel_numeric, R),
    ( C =:= 9.0 -> R =:= 1 ; C =:= 7.0, R =:= 0 ).

subsample(Ps) :- findall(P, in_subsample(P), Ps).

%! collinear_in_subsample is semidet.
%
% Proves cond = 7 + 2*remodel at every property of the subsample. This is
% the identification failure, derived from the data rather than asserted.

collinear_in_subsample :-
    forall(in_subsample(P),
           ( cond_score(P, C),
             attribute_value(P, remodel_numeric, R),
             C =:= 7 + 2*R )).

%! not_identified_in_subsample(?ParamA, ?ParamB) is semidet.
```

```
not_identified_in_subsample(cond_score, remodel_numeric) :-
    collinear_in_subsample.

% The six properties that BREAK the pattern. Two kinds: E, H and J separate
% the columns directly (an excellent house never remodeled; remodeled houses
% at good); F, L and P separate them only under the assumption that the
% condition rate from 5.00 to 7.00 holds from 7.00 to 9.00.
breaks_pattern(P) :- property(P), \+ in_subsample(P).
direct_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C >= 7.0.
linearity_contrast(P) :- breaks_pattern(P), cond_score(P, C), C < 7.0.

% ======================================================================
% WHAT THE SUBSAMPLE DOES AND DOES NOT DETERMINE
% ======================================================================

% Fitted on the subsample (n = 10) with the remodel column dropped; see
% entry.tex. With the condition column dropped instead: intercept 110,000,
% remodel 100,000, the same three rates. Both lie on
% beta_cond + beta_remodel/2 = 50,000.
subsample_coefficient(intercept,     -240000).
subsample_coefficient(gla_sqft,           600).
subsample_coefficient(lot_sqft,            25).
subsample_coefficient(view_numeric,    100000).
subsample_coefficient(cond_score,       50000).   % per point
% remodel_numeric: not estimable (rank deficiency).

not_estimable(remodel_numeric, subsample).
alternative_normalization(condition_dropped, intercept, 110000).
alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, 100000).

%! normalizations_agree_on_the_difference is semidet.
%  2 points * 50,000 = 100,000 on the remodel = 2*20,000 + 60,000.
normalizations_agree_on_the_difference :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    alternative_normalization(condition_dropped, remodel_numeric, M),
    2 * S =:= M,
    true_coefficient_score(cond_score, A), true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    M =:= 2 * A + B.

%! identified_sum_is_correct is semidet.
%
% The subsample's condition coefficient, per point, equals the recorded
% condition's rate plus the remodel's 60,000 spread over the two points
% that separate good from excellent: 20,000 + 60,000/2 = 50,000. Across
% those two points, 100,000 = 2*20,000 + 60,000, the price difference the
% data determine and cannot divide.

identified_sum_is_correct :-
    subsample_coefficient(cond_score, S),
    true_coefficient_score(cond_score, A),
    true_coefficient_score(remodel_numeric, B),
    S =:= A + B / 2,
    2 * S =:= 2 * A + B.

%! identification_is_parameter_by_parameter is semidet.
%
% GLA, lot and view are recovered at their generating values in the
% subsample even though two other parameters are not identified.
```

```
identification_is_parameter_by_parameter :-
    forall(member(R, [gla_sqft, lot_sqft, view_numeric]),
           ( subsample_coefficient(R, X), true_coefficient_score(R, X) )).

% ======================================================================
% CONTRAST WITH ENTRY 008
% ======================================================================

failure_kind(omitted_variable_bias,
    "The information is present in the data and the model fails to use it. Including the variable
   ↪fixes it.").
failure_kind(identification,
    "The information is absent from the data relied upon. Including the variable fixes nothing.").

remedy(omitted_variable_bias, include_the_variable).
remedy(identification,        change_the_data_or_the_claim).

% ======================================================================
% APPRAISAL ENCOUNTERS
% ======================================================================

encounter(bracketing,
    "Bracketing answers two questions: contrast varying apart from the other characteristics (is
   ↪the rate identified at all?) and support (does the subject lie inside the range where it was
   ↪found?). Bracketing guards support; only such contrast guards identification.").
encounter(tract_subdivision,
    "Where every view-side home is also the larger plan, view and size cannot be separated within
   ↪that tract.").
encounter(age_and_condition,
    "Age, condition and era of construction often move together; separate grid lines assert a
   ↪separation the data may not support.").
encounter(time_adjustment,
    "A market-conditions coefficient is identified but composite: it attributes to time everything
   ↪else that changed over the period, and is not the effect of market conditions alone.").

% Near-misses are the dangerous case: formally identified, practically not.
dangerous_case(near_collinearity,
    "Two coefficients technically identified but determined by the handful of observations that
   ↪break the pattern; this is multicollinearity seen from the identification side.").

% ======================================================================
% DEFENSIBILITY
% ======================================================================

defensibility_consequence(order_of_questions,
    "Ask what the data can distinguish before asking how best to estimate it; the reverse order
   ↪produces confident numbers for unmeasurable quantities.").
defensibility_consequence(report_the_sum,
    "Where two effects are not separately identified, report the combined effect the data do
   ↪determine and disclose the basis of any split applied.").
defensibility_consequence(uspap_link,
    "In the Journal's reading, USPAP SR 1-4 (credible results) and the Fannie Mae Selling Guide (
   ↪market-based adjustments) make the identification question obligatory -- which data identify
   ↪this adjustment? -- without requiring each grid line to be identified from the comparables in
   ↪front of the reader.").
defensibility_consequence(remedy_is_design,
    "Widen the geography, extend the period, or find the properties that break the correlation; no
   ↪estimator recovers absent information.").
```

Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert (The Scheme, and Effects on Value)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.1.0
DOI: 10.67330/30ncvp43

Formale Definition. „Das *Vorhaben*“ – ein Begriff aus Großbritannien und dem Commonwealth, für den im US-Recht *der Begriff „Projekt“* verwendet wird – ist das Projekt oder Vorhaben, für das Grundstücke zwangsenteignet werden (im US-amerikanischen Sprachgebrauch „eminent domain“ oder „condemned“), zusammen mit der gesetzlichen Befugnis dafür, die als Ursache angesehen wird, der Wertveränderungen zugeschrieben werden. Eine *Wertwirkung* ist die Differenz zwischen dem Wert der Immobilie und dem Wert, den sie unter einer bestimmten kontrafaktischen Annahme gehabt hätte (einem beschriebenen Zustand der Welt, der nicht eingetreten ist, wie beispielsweise die Welt ohne das Projekt). Unter *„Scheme Disregard“* versteht man die Vorgabe, dass dem Vorhaben zurechenbare Wertveränderungen unberücksichtigt bleiben (was in der US-amerikanischen Praxis als „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Regel bezeichnet wird).

Scheme in den Sprachen der Zeitschrift. *Angegeben ist der Ausdruck, der in der Bewertungs- oder Enteignungsliteratur der jeweiligen Rechtsordnung am gebräuchlichsten ist; sind zwei gebräuchlich, werden beide genannt.*

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (also das Unternehmen)
French	l’opération (also le projet)
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra (also o empreendimento)
Japanese	事業 (jigyō)
Korean	공익사업 (gongik saeop)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; statutory collective noun — no valuation term of art)
Chinese (Trad.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè)
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb statutes: العملية)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Russian	объект (obyekt; no single term — statutory periphrasis, ЗК ст. 56.8)

Value effect in den Sprachen der Zeitschrift. *Angegeben ist der Ausdruck, der in der Bewertungs- oder Enteignungsliteratur der jeweiligen Rechtsordnung am gebräuchlichsten ist; sind zwei gebräuchlich, werden beide genannt.*

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (Wertsteigerung / Wertminderung)
French	le changement de valeur (statute: plus-value only; moins-value is doctrine)
Spanish	la plusvalía / la minusvalía
Portuguese	a valorização / a depreciação (Pt. mais-valia)
Japanese	開発利益 / 価格の変動 (kaihatsu rieki / kakaku no hendō)
Korean	가격의 변동 / 개발이익 (gagyeok-ui byeondong / gaebal iik)

Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (zēngzhí / biǎnzhí)
Chinese (Trad.)	市價變動 (shìjià biàndòng)
Arabic	القيمة في النقصان / الزيادة (the statutory pair; Egypt art. 17)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Russian	изменение стоимости (прирост / снижение)

Anschauliche Einordnung. Einfach ausgedrückt ist das Vorhaben (in der US-amerikanischen Praxis *das „Projekt"*) das Projekt, für das die Regierung das Grundstück enteignet: eine Straße, eine Eisenbahnstrecke, ein Stausee, eine Sanierung. Das Projekt verändert in der Regel den Wert der umliegenden Grundstücke, und in vielen Rechtsordnungen gilt die Regel, dass der Eigentümer im Großen und Ganzen was das Grundstück wert gewesen wäre, wenn das Projekt nie stattgefunden hätte – wobei sich die Rechtsordnungen, wie weiter unten erläutert, darin unterscheiden, welche Auswirkungen unberücksichtigt bleiben –, sodass der Gutachter wissen muss, worum es bei dem Vorhaben geht, um zu wissen, was er unberücksichtigt lassen muss.

Dieser Eintrag befasst sich mit der Zwangsenteignung – Expropriation, der Übernahme von Privateigentum durch den Staat, die in der Praxis der Vereinigten Staaten als „Eminent Domain" (oder „Condemnation") bezeichnet wird – sowie, in diesem Zusammenhang, mit dem Vorhaben, für das das Eigentum enteignet wird, und der Berücksichtigung der Auswirkungen dieses Vorhabens auf den Wert. Er richtet sich an Gutachter, die im Rahmen solcher Gesetze Entschädigungsbewertungen vornehmen.

In den vier vorangegangenen Beiträgen ging es um ein und dasselbe Problem: Die Menge, die ein Gutachter benötigt, entspricht nicht immer der Menge, die die verfügbaren Daten liefern. *Bedingter Erwartungswert* (Beitrag 007) benannte das Ziel. *Verzerrung durch ausgelassene Variablen* (008), *Endogenität* (009) und *Identifikation von Parametern* (010) beschrieben drei Möglichkeiten, wie man dieses Ziel verfehlen kann.

Dieser Eintrag befasst sich mit derselben Schwierigkeit, die hier jedoch nicht aus der Wertermittlung, sondern aus dem Gesetz resultiert. Es lohnt sich, sie im Kontext der Wertermittlung zu erläutern, da ein Gutachter auf sie stoßen kann, ohne zu erkennen, worum es sich dabei handelt.

Ein Werteffekt ist eine kontrafaktische Größe. Zu sagen, dass eine Autobahn (in den USA als „Freeway" bezeichnet) den Wert eines Grundstücks um $40,000 erhöht hat, bedeutet, zwei Zustände der Welt zu vergleichen: den tatsächlich eingetretenen und einen, in dem die Autobahn nie gebaut wurde. Nur der erste führt zu Transaktionen. Der zweite Zustand erzeugt nichts, da er nicht eingetreten ist. Der Gutachter wird nach einer Differenz zwischen einer beobachteten und einer nicht beobachteten Welt gefragt.

Bei der statistischen Schätzung wirft ein Kontrafaktum nacheinander zwei Fragen auf. Der Analyst wählt zunächst das Kontrafaktum – die zu schätzende Größe – aus und begründet diese Wahl; erst dann stellt sich die Frage nach der „*Identifikation von Parametern*" (Eintrag 010), ob die verfügbaren Daten diese bestimmen können. Durch eine Enteignung wird der erste Schritt dem Gutachter entzogen: **Das Gesetz legt die Form des kontrafaktischen Szenarios fest**, und eine Bestimmung zur Nichtberücksichtigung des Vorhabens ist genau diese Festlegung – sie benennt die Art von Welt, an der der Wert gemessen werden soll. Das Gesetz überlässt die zweite Frage dem Gutachter, der weiterhin nachweisen muss, dass Belege aus der Welt mit dem Projekt – die einzigen dort vorhandenen Verkäufe – den Wert belegen können, den das Grundstück ohne das Projekt gehabt hätte.

Das Gesetz legt die Form des kontrafaktischen Szenarios fest, und was als „Vorhaben" gilt, ist eine Rechtsfrage; wie weit sich das Vorhaben erstreckt, ist eine Tatsachenfrage, zu der der Gutachter Stellung nehmen muss und über die, falls sie umstritten ist, ein Gericht (in den Vereinigten Staaten das Gericht oder die Kommission, das bzw. die über den Enteignungsfall entscheidet) entscheidet.

Deshalb ist die Abgrenzung des Vorhabens keine Vorfrage, die vor Beginn der Wertermittlung geklärt werden muss. Sie *ist* die Wertermittlung selbst. Zieht man die Grenze an einer Stelle, kommt der Wertzuwachs dem Eigentümer zugute; zieht man sie einen Schritt weiter, bleibt derselbe Zuwachs bei der Entschädigung unberücksichtigt: Die enteignende Behörde zahlt nicht dafür. An dem Grundstück ändert sich nichts.

Wo Bewerter ihr begegnen. Es gibt vier Arten von Werteffekten, und deren Verwechslung ist eine häufige Fehlerquelle.

1. Wertsteigerung. Das Vorhaben führt zu einer Wertsteigerung. Grundstücke in der Nähe einer geplanten Anschlussstelle gewinnen an Wert, da sich die Erreichbarkeit verbessert; Grundstücke werden umgewidmet, weil das Projekt dies erfordert. Dies ist der Effekt, auf den sich jede „Scheme-Disregard"-Regel bezieht, und in einigen Rechtsordnungen der einzige. Argentiniens „Ley 21.499, art. 10",[1], schließt „el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse" aus – den Wertzuwachs, den die durchzuführenden Arbeiten mit sich bringen können – und sagt nichts über einen durch die Arbeiten verursachten Wertverlust aus.

2. Wertminderung. Das Vorhaben mindert den Wert. Die Ankündigung einer Trassenführung (des Verlaufs einer Straße oder Eisenbahnstrecke) drückt die Preise entlang dieser Strecke über Jahre hinweg, noch bevor überhaupt Grundstücke enteignet werden; eine geplante Nutzung wird vom Markt negativ aufgenommen. Ist eine Regelung symmetrisch, erfasst sie auch diesen Aspekt. Ontarios „Expropriations Act, s. 14(4)(b)" ([2]) schließt jegliche Wertsteigerung *oder -minderung* aus, die auf das Vorhaben zurückzuführen ist; das tschechische Enteignungsgesetz (§ 10(5) of Act No. 184/2006 Sb.,[3]) lässt ebenfalls Wertsteigerungen und -minderungen unberücksichtigt, die mit dem Zweck der Enteignung zusammenhängen. Ein Gutachter, der eine solche Bestimmung lediglich als Regel gegen die Entschädigung des Eigentümers für durch das Projekt erzielte Gewinne auslegt, wird einen von der Enteignung betroffenen Eigentümer unterentschädigen (im US-amerikanischen Sprachgebrauch: einen, der unter „Condemnation Blight" leidet – die Ankündigung hat den Wert des Grundstücks bereits gemindert).

3. Auswirkungen auf das, was übrig bleibt. Bei einer teilweisen Enteignung wirkt sich das Vorhaben sowohl auf den verbleibenden Teil als auch auf den erworbenen Teil aus: „Severance", wenn das Grundstück geteilt wird (der Schaden für das verbleibende Grundstück durch die Abtrennung vom enteigneten Teil), und „injurious affection", wenn die Bauarbeiten das Verbleibende beeinträchtigen (Entschädigung für den Wertverlust des vom Eigentümer behaltenen Grundstücks) – zusammenfassend bezeichnet man dies in der Praxis der Vereinigten Staaten als *„Severance Damages"* (*Schadensersatz* wegen Abtrennung) oder als Schadensersatz für den Restbestand. In britischen und Commonwealth-Gesetzen werden diese Verluste unter separaten gesetzlichen Rubriken vergütet. Ein „Entschädigungsposten" ist eine eigenständige Verlustkategorie, für die separat gezahlt wird. Ob eine Nichtberücksichtigungsklausel den Restbesitz erfasst, ist eine Frage des jeweiligen Gesetzes, und keines der hier untersuchten Rechtsinstrumente (im weiteren Sinne als jeder formelle, geltende Rechtstext: ein Gesetz, ein Erlass oder eine Vorschrift oder ein Vertrag) besagt ausdrücklich, ob seine Nichtberücksichtigungsregel für den Restbesitz gilt. Der umgekehrte Fall – in dem die Bauwerke den Wert des verbleibenden Grundstücks steigern (im britischen Sprachgebrauch *„betterment"*; in der US-amerikanischen Praxis *„special benefits"*) – wirft die weitere Frage auf, ob der Gewinn mit der Entschädigungssumme verrechnet (abgezogen) wird; auch dies ist eine

[1] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[2] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[3] Act No. 184/2006 Sb., § 10(5) (purpose-connected appreciation and depreciation disregarded); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

Frage des jeweiligen Gesetzes.

4. Auswirkungen, die ganz auf andere Ursachen zurückzuführen sind. Wertveränderungen haben Gründe, die nichts mit dem Vorhaben zu tun haben – der allgemeine Markt, ein anderes Projekt, eine Politik, die mit beidem in keinem Zusammenhang steht. Dies sind überhaupt keine Auswirkungen des Vorhabens. Einen allgemeinen Marktanstieg bei der Entschädigungsfestsetzung unberücksichtigt zu lassen, hieße, einen Teil des Wertes des Eigentümers einzubehalten, ohne dafür zu zahlen; einen allgemeinen Marktrückgang unberücksichtigt zu lassen, hieße, für einen Verlust aufzukommen, den das Vorhaben nicht verursacht hat. Die Feststellung, in welche Kategorie eine Wertänderung fällt, ist der zentrale Beweisaspekt des Verfahrens.

Zwei weitere gesetzliche Regelungen befassen sich mit derselben Frage, für welche Wertentwicklungen Entschädigungen gezahlt werden: die französischen und die polnischen. Frankreich legt den Wert zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung fest (– das Urteil des Enteignungsrichters in erster Instanz), berücksichtigt jedoch nur die tatsächliche Nutzung der Immobilie ein Jahr vor Beginn des öffentlichen Anhörungsverfahrens (Code de l'expropriation, art. L. 322-2 – die offizielle öffentliche Anhörung, die der Erklärung des öffentlichen Nutzens vorausgeht),[4], sodass eine in Erwartung des Projekts vorgenommene Nutzung nicht vergütet werden kann. Derselbe Artikel fügt dann eine Ausnahmeregelung hinzu: Unabhängig von der Art der Immobilie dürfen, selbst wenn sie in Verkaufsunterlagen erfasst sind, *changements de valeur* seit diesem Stichtag keine Wertsteigerungen berücksichtigt werden, die durch die Ankündigung der Bauarbeiten, durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften oder durch öffentliche Bauarbeiten verursacht wurden, die in den drei Jahren vor der Anhörung in dem bebauten Gebiet, in dem die Immobilie liegt, durchgeführt wurden. Da das Wort *„Änderungen"* verwendet wird, gilt die Regel in beide Richtungen. Polen verfährt genau umgekehrt: Gemäß § arts. 134(3)–(4) des Gesetzes über die Bewertung von Grundstücken (Ustawa o gospodarce nieruchomościami) richtet sich der Wert gemäß §[5] nach der aktuellen Nutzung, *es sei denn*, die Bewertung des Grundstücks für die Nutzung, die ihm der lokale Bebauungsplan zuweist – also die Nutzung, für die die Enteignung erfolgt –, ergibt einen höheren Wert; in diesem Fall erhält der Eigentümer den höheren Betrag. Mit anderen Worten: Polen gewährt dem Eigentümer per Gesetz den Wertzuwachs, der sich aus der Bewertung des Grundstücks für den Zweck ergibt, für den die Enteignung erfolgt.

Das Ministerium nimmt keine Stellung dazu, welche Regelung vorzuziehen ist. Der Aspekt für einen Gutachter ist enger gefasst und aussagekräftiger: **Das kontrafaktische Szenario ist keine Frage der gutachterlichen Beurteilung und ist nicht überall gleich**.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. *Goldmate Property Luddenham No. 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [6] zeigt, wie die Grenze die Arbeit verrichtet.

Für den Bau der Autobahn M12 wurden Grundstücke in Luddenham im Westen Sydneys erworben. Sein Wert war nach einer Umwidmung stark gestiegen. Die Frage war, ob dieser Wertzuwachs auf das Vorhaben zurückzuführen war – und die Antwort hing zunächst davon ab, was unter „dem Vorhaben" zu verstehen war, und dann davon, was die Umwidmung in diesem Rahmen verursacht

[4]Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[5]*Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6]*Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW* [2026] NSWLEC 22 (Duggan J, i.e. Justice Duggan), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter (in US terms, on remand), together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination, [2024] NSWCA 292; (2024) 116 NSWLR 233 (9 December 2024); read in English; commentary: Lander & Rogers; Colin Biggers & Paisley. [C]

hatte.

Bei der ursprünglichen Feststellung wurde ein weiter gefasster Rahmen zugrunde gelegt – nämlich das Infrastrukturprogramm für West-Sydney insgesamt, zu dem sowohl die Autobahn als auch der neue Flughafen gehörten. In diesem Rahmen war die Umwidmung Teil des Vorhabens, ihr Wertzuwachs wurde nicht berücksichtigt, und das Grundstück wurde als landwirtschaftliche Fläche bewertet.

Das Berufungsgericht von New South Wales legte den engeren Auslegungsrahmen zugrunde und entschied, dass der öffentliche Zweck (so die Bezeichnung für das Vorhaben im Gesetz von New South Wales) mit der gesetzlichen Aufgabe – in diesem Fall konkret die Autobahn M12 – verbunden sein muss, und verwies die Angelegenheit zurück (schickte sie zur erneuten Entscheidung zurück – in US-amerikanischer Terminologie: „remanded“). Nach der Zurückverweisung stellte das Land and Environment Court fest, dass die Umwidmung durch das *Western Sydney Airport* (Gesetz zur Förderung des Luftverkehrs) und nicht durch die Autobahn motiviert gewesen sei. Der Flughafen lag außerhalb des Vorhabens, wie es das Berufungsgericht definiert hatte. Der Wertzuwachs war daher keine Auswirkung des Vorhabens und wurde in die Entschädigung einbezogen: Es wurde eine Entschädigung in Höhe von ca. 38,35 Mio.$(australische Dollar) zugesprochen, gegenüber einer ursprünglichen Festsetzung von ca. 9,75 Mio.$.

Wieder hinsichtlich des Grundstücks noch hinsichtlich der Umwidmung oder des Marktes hat sich zwischen den beiden Ergebnissen etwas geändert. Was sich geändert hat, war die Festlegung der Grenzen des Vorhabens – und innerhalb dieser neu festgelegten Grenzen die Feststellung, dass der Flughafen und nicht die Autobahn ausschlaggebend für die Umwidmung war.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Ein Bericht, der sich auf eine Bestimmung zum Vorhaben zur Nichtberücksichtigung von Konstruktionen stützt, sollte wie folgt lauten:

(a) **die zugrunde gelegte kontrafaktische Situation** – der Zustand der Welt, an dem der Wert gemessen wird, und der so konkret beschrieben ist, dass ein anderer Gutachter ihn anwenden könnte;
(b) **die gesetzliche Grundlage für dieses kontrafaktische Szenario**, da es vorgeschrieben und nicht frei gewählt ist und sich seine Bedingungen je nach Rechtsordnung unterscheiden;
(c) **die zeitliche und sachliche Reichweite des Vorhabens**, einschließlich der Nachweise für die Abgrenzung, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Frage, was als Vorhaben gilt, eine Rechtsfrage ist, während die Frage, wie weit es sich erstreckt, eine Tatsachenfrage ist;
(d) **in welche Richtung die Regel gilt** – nur Aufwertung oder Aufwertung und Abwertung;
(e) **die Nachweise zur** Unterscheidung von Vorhaben-Effekten von allgemeinen Marktbewegungen und von anderen Vorhaben.

Der Fehlermodus ist „Stille“ bei (a) und (c). Ein Bericht, der besagt, dass ein Wert „unter Außerachtlassung des Vorhabens“ geschätzt wurde, ohne anzugeben, mit welcher Welt er verglichen wurde oder wie weit das Vorhaben ausgedehnt wurde, hat eine Schlussfolgerung gezogen und die Begründung, die zu dieser führt, vorenthalten. Wo die Grenze umstritten ist, ist diese Begründung der Bericht.

Cross-references: 007 Bedingter Erwartungswert — die Zielmenge und ihren kontrafaktischen Charakter.

010 Identifikation von Parametern — wann eine beobachtete Welt eine unbeobachtete Welt bestimmt und wann nicht.

Aktuelle Gerichtsurteile, in dieser Ausgabe: Ozeanien (Goldmate); Nordamerika (Ontario); Europäische Union (Polen, Tschechien, Frankreich); Südamerika (Argentinien).

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`011-the-scheme.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 011-the-scheme.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 011, "The Scheme, and Effects
%% on Value" (concept id: scheme).
%%
%% Records, for each instrument named in the entry, how it treats a
%% value effect attributable to the scheme. Every fact carries the
%% source against which it was verified for Vol. 1, No. 2.

:- module(the_scheme,
    [ scheme_rule/4, use_restriction/3, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% VOCABULARY
% ====================================================================

% Direction - which value effects the rule addresses.
valid_direction(enhancement).          % uplift only
valid_direction(enhancement_and_loss). % uplift and depreciation
valid_direction(designation_uplift).   % uplift from the expropriation-
                                       % purpose designation only (narrower
                                       % than scheme enhancement at large)

% Treatment - what the rule does with the effect.
valid_treatment(excluded).             % left out of account
valid_treatment(conferred).            % given to the owner

% ====================================================================
% scheme_rule(Jurisdiction, Instrument, Direction, Treatment)
% ====================================================================

scheme_rule(ontario,   's. 14(4)(b), Expropriations Act',
            enhancement_and_loss, excluded).

scheme_rule(czechia,   'sec. 10(5), Act No. 184/2006 Sb.',
            enhancement_and_loss, excluded).
```

```
scheme_rule(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
            enhancement, excluded).

% France: the final paragraph of art. L. 322-2 disregards "changements de
% valeur" since the reference date caused by the announcement of the works,
% by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in
% the three years before the inquiry in the built-up area where the
% property lies. "Changes": both directions.
scheme_rule(france,    'art. L. 322-2, final paragraph, Code de l\'expropriation',
            enhancement_and_loss, excluded).

% Poland confers only the uplift from the designation consistent with
% the purpose of the expropriation (art. 134(4)) - not scheme-driven
% proximity or anticipation effects generally.
scheme_rule(poland,    'arts. 134(3)-(4), Ustawa o gospodarce nieruchomosciami',
            designation_uplift, conferred).

% ======================================================================
% use_restriction(Jurisdiction, Instrument, Restriction)
% ======================================================================
%
% France is recorded here as well as under scheme_rule/4: art. L. 322-2
% first restricts the USE that may be taken into account and fixes the
% valuation date, and only then, in its final paragraph, disregards
% scheme-caused changes in value. One article, two devices.

use_restriction(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    'only the actual use one year before the opening of the public inquiry is considered').

% ======================================================================
% PROVENANCE
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26').
verified_source(czechia,   'zakonyprolidi.cz, Act No. 184/2006 Sb., consolidated; re-read on e-
   ↪sbirka.gov.cz, 19 Sep 2026').
verified_source(argentina, 'InfoLeg norma 37292, Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'ISAP consolidated text, UGN as at 2026-08-03').
verified_source(france,    'codes.droit.org, Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated;
   ↪ re-read on legifrance.gouv.fr, 19 Sep 2026').

% ======================================================================
% CHECKS
% ======================================================================
%
% 1. Every direction and treatment is drawn from the declared vocabulary.
% 2. Every recorded rule and restriction has a verified source.
% 3. No instrument is recorded under both scheme_rule and use_restriction
%    (a jurisdiction may use both devices; each provision is classified once).

vocabulary_closed :-
    for_all(scheme_rule(_, _, D, T),
           ( valid_direction(D), valid_treatment(T) )).

all_sourced :-
    for_all(scheme_rule(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(use_restriction(J, _, _), verified_source(J, _)).

single_classification :-
```

```
    \+ ( scheme_rule(_, I, _, _), use_restriction(_, I, _) ).

check :-
    vocabulary_closed,
    all_sourced,
    single_classification,
    format("011-the-scheme: all checks passed~n", []).
```

Die Zwecke der Bewertung (The Purposes of Valuation)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/g9knsr34

Formale Definition. Der *Zweck* einer Wertermittlung ist die Transaktion, die Verpflichtung oder das Rechtsverfahren, für das ein Wertgutachten erforderlich ist. Dies ist die oberste Ebene der Klassifizierung der Wertermittlungspraxis in dieser Fachzeitschrift. Die acht anerkannten Zwecke sind: (1) Kauf und Verkauf; (2) Kreditvergabe und Sicherheiten; (3) Zwangsenteignung oder Enteignung (in der US-amerikanischen Terminologie „eminent domain“); (4) Besteuerung und Wertermittlung; (5) Schadensersatz und Entschädigung; (6) Eigentumsübertragung und -zuteilung; (7) Finanzberichterstattung; und (8) Versicherung. Unterhalb des Zwecks werden drei Aspekte festgelegt, in welcher Reihenfolge auch immer der Auftrag dies erfordert und oft gemeinsam: das zu bewertende *Eigentumsrecht*, das *maßgebliche Recht* und die *Wertgrundlage*; darunter die *Bewertungsmethodik*. Der Zweck ist selbst keine Wertgrundlage und keine Methode. Er schränkt die darunter liegenden Ebenen ein. Wenn das anwendbare Recht die Wertgrundlage oder die Methode vorschreibt, hält sich der Gutachter daran; der Rest bleibt dem fachlichen Ermessen überlassen. Ein Zweck legt nicht eine einzige Wertgrundlage oder Methode fest.

Anschauliche Einordnung. Der Kontext dieses Eintrags ist klassifikatorischer Natur: Er legt die Ontologie der Zeitschrift dar – die strukturierte Kategoriegruppe, die die Zeitschrift zur Organisation der Bewertungspraxis verwendet: „Zweck“ an oberster Stelle; darunter die Eigentumsrechte, das anwendbare Recht und die Wertgrundlage, die gemeinsam festgelegt werden; darunter die Methodik — und ordnet die für dieses Quartal geprüften Rechtsakte (im weiteren Sinne als jeder formelle, geltende Rechtstext: ein Gesetz, ein Erlass oder eine Verordnung oder ein Vertrag; geprüft: mit dem offiziellen Text abgeglichen oder mit [C] gekennzeichnet, wenn nur der Kommentar gelesen wurde) darin ein. Es richtet sich an Gutachter, die Aufträge über verschiedene Zwecke und Rechtsordnungen hinweg annehmen.

Zunächst einmal vier Begriffe, denn jeder von ihnen hat im alltäglichen Sprachgebrauch eine engere oder andere Bedeutung als die hier verwendete. *Zweck* bezeichnet die Transaktion, Verpflichtung oder das Verfahren, für die bzw. das das Wertgutachten benötigt wird; es handelt sich dabei nicht um *den* von der USPAP *vorgesehenen Verwendungszweck* (wie der Auftraggeber den Bericht nutzen wird) oder *den vorgesehenen Nutzer* (wer sich darauf stützen wird), obwohl beides oft zusammenfällt, und es bezeichnet auch nicht das Forum, in dem das Gutachten später erörtert wird. *Wertgrundlage* (ein Begriff aus internationalen Standards; *Art und Definition des Werts* gemäß USPAP) bezeichnet die Art des Werts, die im Rahmen des Auftrags ermittelt werden muss – Marktwert, Steuerwert, ein gesetzlich festgelegter Wert – und nicht die Anschaffungskosten, die Steuerbemessungsgrundlage oder die Grundlage einer Wertberichtigung. *Eigentumsrecht ( )* bezeichnet die zu bewertenden Rechte – uneingeschränktes Eigentumsrecht (fee simple), Pachtrecht (leased fee), Erbbaurecht (leasehold) oder ein Landnutzungsrecht. Ein Haus kann mehrere dieser Rechte gleichzeitig umfassen, von denen jedes unter derselben Bemessungsgrundlage einen unterschiedlichen Wert hat. *Methodik* bezeichnet die Vorgehensweise, mit der der Wert ermittelt wird. Es handelt sich hierbei um unterschiedliche Fragen: Der Zweck gibt an, warum die Wertermittlung erforderlich ist; die Bemessungsgrundlage gibt an, welche Art von Wert benötigt wird; der Rechtsanspruch gibt an, was bewertet wird; das Gesetz gibt an, welche dieser Aspekte bereits festgelegt wurden; die Methodik gibt an, wie der Wert geschätzt wird.

Eine Klassifizierung muss sich in der obersten Ebene bewähren. Stellt man die falsche Frage an erster Stelle, übernimmt jeder darunterliegende Zweig diesen Fehler.

Zwei Optionen für die oberste Ebene wurden in Betracht gezogen und verworfen. Die erste betraf *die Art der Entschädigung* – hier Marktwert, dort festgelegte Zahlen, anderswo Formelpreise. Diese Option scheitert, da die Entschädigung ein *Ergebnis* der Hierarchie ist und nicht deren Grundlage: In den von dieser Abteilung untersuchten Unterlagen führt derselbe Zweck (Enteignung) in Schwedens „Expropriationslagen, ch. 4“ zum Marktwert zuzüglich eines gesetzlich festgelegten Aufschlags von 25 Prozent;[1] in Argentiniens „Ley 21.499, art. 10“ zu einem objektiven Wert ohne entgangenen Gewinn;[2] und in Katars Gesetz Nr. 8 von 2022 zu einem Wert, der vom gesetzlich eingesetzten Ausschuss aus offiziellen Preislisten entnommen wurde.[3] Eine Einstufung, die diese drei Fälle in unterschiedliche oberste Kategorien einordnet, würde Fälle trennen, die zusammengehören.

Der zweite abgelehnte Vorschlag war „ *Forum*“ – „gerichtliche Wertermittlung“ als eigenständige Kategorie. Dieser Vorschlag scheitert, weil Gerichte mit den unterschiedlichsten Zwecken konfrontiert sind: umstrittene Verkäufe, Forderungen von Kreditgebern, Enteignungen, Steuerbeschwerden, Schadensersatzklagen, Scheidungen und Nachlassverfahren, Buchhaltungsstreitigkeiten, Versicherungsansprüche. Ein Forum ist der Ort, an dem ein Zweck verhandelt wird, nicht der Zweck, für den die Wertermittlung erfolgt. Es gibt keinen „Gerichtswert“; es gibt einen Wert für einen bestimmten Zweck, über den ein Gericht zu entscheiden hat.

Was bleibt, ist **der Zweck**. Der Zweck steht fest, bevor jegliche fachliche Beurteilung beginnt – er ergibt sich bereits mit der Beauftragung – und er ist der Ausgangspunkt der Klassifizierung: Er schränkt die nachfolgenden Fragen ein, ohne notwendigerweise eine einzige Antwort auf eine davon festzulegen. So kann beispielsweise allein bei der Kreditvergabe der Marktwert, der Beleihungswert einiger europäischer Systeme (ein vorsichtiger, langfristig angelegter Wert zur Bemessung von Krediten, wie beispielsweise der deutsche *Beleihungswert*) oder eine gesetzlich festgelegte Sicherheitenbasis herangezogen werden. Unterhalb des Zwecks werden drei Dinge festgelegt, und zwar nicht in einer festgelegten Reihenfolge. Das *anwendbare Recht* kann die Wertgrundlage vorschreiben, bevor ein Rechtsanspruch geprüft wurde, wie dies in den nachstehenden Enteignungsgesetzen der Fall ist; ein strittiges *Eigentumsrecht* kann die Anwendung einer Bewertungsgrundlage verhindern, bis das Recht geklärt ist; und wenn beides nicht vorgeschrieben ist, wird die *Bewertungsgrundlage* für den Auftrag durch die Anweisungen des Auftraggebers oder nach Wahl des Gutachters aus den vom Zweck zugelassenen Grundlagen festgelegt. Erst wenn diese drei Punkte geklärt sind, wird eine *Bewertungsmethode* ausgewählt. Wenn das maßgebliche Recht einen dieser Punkte vorschreibt, ist diese Vorschrift Teil des rechtlichen Kontexts des Zwecks und keine Frage des Gutachterurteils – und wie die nachstehende Übersicht zeigt, **ist der Umfang der gesetzlichen Festlegungen selbst eine Tatsache jedes Systems**, die festgestellt und nicht vorausgesetzt werden muss. Dieser Eintrag bezeichnet die Tatsache, *wo der Ermessensspielraum liegt*, als „: welche Entscheidungen das Gesetz oder die Vorschriften bereits getroffen hat und welche dem Gutachter überlassen bleiben.

Zwei Anmerkungen zum Fachvokabular vor der Umfrage, beide betreffen den Bereich der Disziplin. *„Right-of-Way“* () ist ein Begriff aus der US-amerikanischen Praxis für den Bereich der Enteignung, der sich mit dem Erwerb von Korridoren für Verkehrs- und Versorgungsprojekte befasst; er bezeichnet ein Spezialgebiet der Praxis, keine eigenständige rechtliche Befugnis, und diese

[1] *Expropriationslagen* (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included); verified at riksdagen.se. [P]

[2] Ley 21.499 (1977), art. 10 (*valor objetivo*; “No se pagará lucro cesante”; work-conferred increase excluded); InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish), art. 10 read verbatim. [P]

[3] Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988; Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

Zeitschrift führt ihn aus praktischen Gründen als eigenständigen Bereich auf, ordnet ihn rechtlich jedoch der Enteignung zu. *„Highest and best use“* () – die Nutzung, die rechtlich zulässig, physisch möglich, finanziell machbar und maximal produktiv ist – ist ebenfalls ein Begriff aus der US-amerikanischen Praxis. Beide Begriffe werden hier bei ihrer ersten Verwendung definiert, und keiner von beiden soll den Urteilen anderer Rechtsordnungen auferlegt werden, die diese Fragen mit ihren eigenen Begriffen formulieren.

Wo Bewerter ihr begegnen. Die acht Ziele, denen die in diesem Quartal von dieser Abteilung geprüften Rechtsakte zugeordnet sind. Die Erhebung ist bewusst uneinheitlich gestaltet: Sie gibt an, wo sich das verifizierte Material befindet, und weist darauf hin, wenn eine Unterkategorie leer ist.

1. Kauf und Verkauf. Die Wertermittlung, die einem privaten Geschäft vorausgeht oder diesem zugrunde liegt. Bei einem freiwilligen privaten Rechtsgeschäft ergibt sich die Wertgrundlage in der Regel eher aus dem Zweck und den Anweisungen der Parteien als aus einer zwingenden gesetzlichen Vorschrift; das Gesetz spielt dabei nur eine untergeordnete Rolle. Keines der in den geprüften Rechtsakten dieses Quartals enthaltenen Dokumente regelt diesen Zweck direkt.

2. Kreditvergabe und Sicherheiten. Die Wertermittlung, die als Grundlage für durch Immobilien besicherte Kredite dient. In den geprüften Unterlagen dieses Quartals ist kein Dokument in diesem Abschnitt enthalten. Eine kürzlich in den Vereinigten Staaten unter dieser Überschrift erlassene Vorschrift regelt automatisierte Bewertungsmodelle, und die Fachzeitschrift behandelt solche Vorschriften nicht als Bewertungsunterlagen: Das Ergebnis eines automatisierten Modells ist für sich genommen keine Wertermittlung (USPAP Advisory Opinion 18), und dieser Eintrag betrifft Wertermittlungen.

3. Zwangsenteignung /Enteignung. Der allgemeine Begriff lautet *„Zwangsenteignung“* oder *„Enteignung“*; *„Eminent Domain“* ist die US-amerikanische Bezeichnung für dieselbe Befugnis, und *„Right-of-Way“* (oben definiert) ist der entsprechende Anwendungsbereich in den Vereinigten Staaten. Dies ist der in der Umfrage am häufigsten genannte Zweck, und hier zeigt sich die Struktur der Hierarchie am deutlichsten: Die Wertgrundlage ist in jedem untersuchten Dokument vorgeschrieben – und zwar unterschiedlich. Die nachstehende Tabelle stellt Gleichartiges nebeneinander; sie behauptet keine Gleichwertigkeit zwischen zwei beliebigen Zeilen.

Ziel 3: Pflicht Erwerb — Was die einzelnen Instrumente bieten

Gerichtsbarkeit	Instrument	Bestimmung (frei wiedergegeben)
Ontario (Kanada)	Expropriations Act, s. 14(4)(b)[4]	Wertsteigerungen *und* Wertminderungen, die auf das Vorhaben zurückzuführen sind, werden vom Marktwert ausgeschlossen.
Argentinien	Ley 21.499, art. 10	Der Schadenersatz entspricht dem *valor objetivo* des Vermögensgegenstands; entgangene Gewinne (*lucro cesante*) sind nicht ersatzfähig.
Polen	UGN, arts. 134(3)–(4); art. 150[5]	Der Wert richtet sich nach der derzeitigen Nutzung, es sei denn, die mit dem Zweck der Enteignung im Einklang stehende Zweckbestimmung ergibt einen höheren Wert; in diesem Fall ist der höhere Wert maßgebend; „art. 150“ macht den *wartość odtworzeniowa* (Wiederbeschaffungswert) zu einer Wertgrundlage, die sich von den Ansätzen unterscheidet, mit denen er ermittelt wird.
Tschechien	Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5)[6]	Die Entschädigung entspricht dem höheren der folgenden Beträge: *cena obvyklá* (der übliche Preis, definiert unter Act No. 151/1997 Sb., § 2) und *cena zjištěná* (der gemäß den offiziellen Bewertungsverordnungen berechnete Preis); § 10(5) berücksichtigt keine Wertsteigerungen und Wertminderungen, die mit dem Zweck der Enteignung zusammenhängen.
Schweden	Expropriationslagen, ch. 4	Die Vergütung entspricht dem Marktwert zuzüglich fünfundzwanzig Prozent.
Finnland	Lunastuslaki (603/1977) in der durch 520/2025 geänderten Fassung, gültig ab 1. August 2025[7]	Vergütung entspricht dem Marktwert zuzüglich fünfundzwanzig Prozent; von den zuverlässigen Bewertungsmethoden ist diejenige heranzuziehen, die den höchsten Wert ergibt.
Italien	DPR 327/2001, art. 37[8]	Bei *aree edificabili* beträgt die Entschädigung *valore venale* (Marktwert), gekürzt um fünfundzwanzig Prozent, wenn die Enteignung im Rahmen wirtschaftlicher und sozialer Reformen erfolgt; „Corte cost. 348/2007“ schreibt vor, dass die Entschädigung eine *serio ristoro* (angemessene Wiedergutmachung) sein muss, nicht unbedingt den vollen Marktwert.
Frankreich	Code de l’expropriation, art. L. 322-2[9]	Der Wert wird zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung festgelegt, wobei jedoch nur die tatsächliche Nutzung der Immobilie ein Jahr vor Beginn des öffentlichen Verfahrens berücksichtigt wird. Der letzte Absatz lässt Wertänderungen seit diesem Stichtag unberücksichtigt, die durch die Ankündigung der Bauvorhaben, durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften oder durch öffentliche Bauvorhaben im bebauten Gebiet in den drei Jahren vor der Anhörung verursacht wurden.
Katar	Gesetz Nr. 8 von 2022	Angemessene Entschädigung (art. 2), die von gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsausschüssen (art. 5) anhand amtlicher Preislisten zum Wert am Tag des Enteignungsbescheids (art. 11) festgelegt wird.
Kenia	Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (Grundstückswertindex)[10]	Die Wertermittlung für Entschädigungszwecke *erfolgt auf der Grundlage* der Bestimmungen des Gesetzes und eines gesetzlich festgelegten Grundstückswertindex (s. 107A).

Im Rahmen von Zweck 3 hat die Untersuchung einen Teilbereich in den Fokus gerückt, der in der Praxis selten erwähnt wird: **der gesetzlich vorgeschriebene Zwangsverkauf zwischen privaten Parteien zu einem gesetzlich festgelegten Preis**. Der Staat sorgt für den Zwang und die Preisberechnungsformel, ist jedoch nicht der Erwerber; das Gesetz legt die Preisregel fest – eine Formel oder eine benannte Grundlage wie den Marktwert –, über die die Parteien andernfalls verhandeln würden.

Zweck 3, Unterzweig: gesetzlich vorgeschriebener Zwangsverkauf zwischen Privatpersonen

Gerichtsbarkeit	Instrument	Bestimmung (frei wiedergegeben)
England& Wales	Leasehold and Freehold Reform Act 2024[11]	Pachtrecht (das gesetzliche Recht eines Wohnpächters, das Eigentumsrecht – in den USA als „Fee Simple“ bezeichnet – zu erwerben oder den Pachtvertrag zu verlängern) zu einem gesetzlich festgelegten Preis. Verabschiedet, aber *noch nicht in Kraft* getreten: Die Bewertungsbestimmungen warten noch auf ihr Inkrafttreten.
Irland	Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; Preis unter s. 7 of the Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984[12]	Abkauf der Grundrente durch den Pächter; der Preis richtet sich nach dem Prinzip von „willigem Käufer und willigem Verkäufer“ und ist durch eine Kapitalisierung der Pacht in Höhe der Rendite irischer Staatsanleihen begrenzt.
Japan	§ 14 Kaufrecht an Gebäuden[13]	Zwangsverkauf von Gebäuden zwischen Privatpersonen im Rahmen des gesetzlichen Rechts.

[4] *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, s. 14(4)(b) (scheme disregard); verified against ontario.ca e-Laws. [P]

[5] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

[6] Act No. 184/2006 Sb., § 10(4)–(5); Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); verified at zakonyprolidi.cz and re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026. [P]

[7] *Lunastuslaki*, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025 (basis restated as *markkina-arvo*; the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent; new 38 a §; § 30); verified at finlex.fi. [P]

[8] DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003, art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007; verified at Normattiva [P]. Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (*serio ristoro* standard); read in machine translation (Italian) [P].

[9] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry; final paragraph, changes in value caused by the announcement of the works, by the prospect of changes to the land-use rules, or by public works in the built-up area in the three years before the inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[10] Land Value (Amendment) Act, 2019 (Act No. 15 of 2019; Kenya Gazette Supplement No. 137; assent 2 August 2019, commencement 19 August 2019), s. 2 (inserting into s. 2 of the Land Act, 2012 the definitions of “just compensation” and of “prompt”, not more than one year after the taking of possession) and s. 4 (new s. 107A: valuation of freehold and community land for compensation “shall be based on” the provisions of the Part and the land value index; s. 107A(3) defines the index); verified against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 September 2026. [P]

[11] Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22), s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value); *none of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed*; legislation.gov.uk. [P]

[12] Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions); irishstatutebook.ie. [P]

[13] Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, *jika*), construed by the Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026; source: Kitanippon Shimbun, read in machine translation (Japanese). [C]

4. Besteuerung und Wertermittlung. Die Wertermittlung liefert den Wert, der zur Berechnung oder Verwaltung der Steuer herangezogen wird. Immer wieder stellt sich die Frage, wie stark ein im Rahmen einer Massenbewertung (USPAP-Standards 5 und 6) für das gesamte Steuerverzeichnis ermittelter Wert vom tatsächlichen Wert einer einzelnen Immobilie abweichen darf, bevor der Eigentümer ihn anfechten kann. Ein geprüfter Rechtsakt zu dieser Frage ist in der folgenden Tabelle aufgeführt.

5. Schadenersatz und Entschädigung. Die Wertermittlung dient der Bemessung eines Verlusts – wobei der Wert Teil des Schadens ist –, der nicht unter die an anderer Stelle hier aufgeführten Zwecke fällt. Zweck 5 bezieht sich nicht auf jede im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten vorgenommene Wertermittlung. Gerichte berücksichtigen jeden der acht Zwecke; sowohl eine Wertermittlung im Rahmen einer Scheidung als auch eine Enteignungswertermittlung können Gegenstand eines Rechtsstreits sein, doch macht ein Rechtsstreit sie nicht zu derselben Art von Wertermittlung. Zweck 5 gilt nur dann, wenn die Ermittlung des Verlusts oder Schadens selbst das Ziel der Wertermittlung ist. Ein in diesem Quartal geprüfter Rechtsakt wird hier vorgestellt: die gesetzlich festgelegte Entschädigung der Ukraine für Kriegsschäden, die im Folgenden beschrieben wird.

6. Eigentumsübertragung und -aufteilung. Die Wertermittlung, bei der ein Anteil zwischen Personen, die diesen gemeinsam halten oder gehalten haben, aufgeteilt oder übertragen wird: Teilung, Erbfolge, Aufteilung des ehelichen Vermögens bei Scheidung, Auskauf eines Gesellschafters oder Teilhabers, Auflösung einer Personengesellschaft. Das Miteigentum endet oder wechselt den Eigentümer, und der Wert muss zwischen den Parteien aufgeteilt werden. Die Wertgrundlage wird häufig durch das für das Verhältnis maßgebliche Recht – Familien-, Erbrecht, Gesellschafts- oder Partnerschaftsrecht – oder durch die Vereinbarung der Parteien festgelegt und nicht vom Gutachter gewählt. Keines der in den geprüften Rechtsakten dieses Quartals enthaltenen Dokumente befasst sich direkt mit diesem Zweck.

7. Finanzberichterstattung. Die Übersicht in dieser Ausgabe ist leer. In den verifizierten Daten dieses Quartals wurde kein Instrument zur Finanzberichterstattung erfasst; die Zweigstelle ist zwar in der Ontologie enthalten, in den Daten jedoch nicht ausgefüllt, und die Klassifizierung gibt auch nicht vor, dass dies der Fall sei.

8. Versicherung. Die Wertermittlung, auf deren Grundlage die Versicherungssumme oder der Schaden im Rahmen einer Police festgelegt wird. In der Umfrage dieses Quartals wurde kein Versicherungsvertrag bestätigt; der Bereich wird als leer gemeldet.

Zweck 5: Gesetzliche Entschädigung für Kriegsschäden. Das ukrainische Gesetz Nr. 2923-IX, in Verbindung mit dem Beschluss des Ministerkabinetts Nr. 600/2023, sieht eine Entschädigung für zerstörte Wohnimmobilien in Höhe der Grundfläche, multipliziert mit einem Einheitssatz, vor.[14] Die Frage, die damit beantwortet wird – nämlich, was es kostet, den Eigentümer wieder in die Lage zu versetzen, in der er sich vor der Zerstörung des Gebäudes befand –, ähnelt der Frage nach Wiederbeschaffungswert und Entschädigung gemäß Zweck 8, und ihr Maß entspricht dem Wiederbeschaffungswert. Ihre Einordnung ergibt sich aus der Regel der Zeitschrift, dass eine gemeinsame Bemessungsmethode nicht darüber entscheidet, wo ein Regime eingeordnet wird (ansonsten würde auch eine nach Wiederbeschaffungskosten bemessene Enteignungsentschädigung unter „Versicherung“ fallen); entscheidend ist der Zweck. Hier besteht das Ziel darin, den Verlust des Eigentümers durch das zerstörte Gebäude zu bemessen, der sich aus einem Gesetz und

[14] Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force from 22 May 2023), article 8(4) (area multiplied by value per square meter); Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); official website (zakon.rada.gov.ua), read via machine translation (Ukrainian). [P]

nicht aus einer Versicherungspolice ergibt, sodass die Regelung zu Zweck 5, Schadenersatz und Entschädigung, gehört.

Weitere Verwendungszwecke – was die einzelnen Instrumente leisten

Gerichtsbarkeit	Instrument	Bestimmung (frei wiedergegeben)
Zweck 4: Besteuerung und Veranlagung		
Deutschland	§ 220(2) BewG[15]	Der Eigentümer kann den *Grundsteuerwert* nur dann außer Kraft setzen, wenn er nachweist, dass dieser den *gemeiner Wert* um mindestens vierzig Prozent übersteigt. Der Gesetzgeber hat diese Bestimmung im Dezember 2024 im Anschluss an die einstweiligen Verfügungen des Bundesfinanzgerichts vom 27. Mai 2024 erlassen; die drei Urteile des Gerichts in der Hauptsache, in denen das bundesstaatliche Grundsteuerbewertungsmodell bestätigt wurde, folgten am 12. November 2025.
Zweck 5: Schadenersatz und Entschädigung (gesetzliche Entschädigung für Kriegsschäden)		
Ukraine	Gesetz Nr. 2923-IX; Beschluss des Ministerkabinetts Nr. 600/2023	Die Höhe der Entschädigung für zerstörte Wohngebäude wird berechnet, indem die Fläche mit einem Einheitssatz multipliziert wird.

Die Gerichtszusammenfassungen stützen sich auf eine andere Liste, und die beiden stehen nicht in Konkurrenz zueinander. Die Gerichtszusammenfassungen der Fachzeitschrift unterteilen ihre Urteile in acht *Prozesskategorien*: die Arten von Situationen, in denen Bewertungsstreitigkeiten vor Gericht verhandelt werden. Die Liste dieses Eintrags hingegen klassifiziert die Zwecke, zu denen Bewertungen vorgenommen werden. Da die Listen unterschiedliche Fragen beantworten, stimmen sie nicht eins zu eins überein: Berufshaftpflicht ist beispielsweise eine Art von Rechtsstreit und kein Grund für die Durchführung einer Bewertung. Ein Kauf- und Verkaufsgeschäft kann selbst Gegenstand eines Rechtsstreits sein – in Kalifornien klagen Käufer häufig wegen eines durch Falschdarstellungen und irreführende Angaben überhöhten Preises –, und die Wertermittlung in diesem Rechtsstreit dient der Ermittlung des Schadens des Käufers (Zweck 5), nicht der Ermittlung des Kaufpreises (Zweck 1). Die nachstehende Konkordanz (eine Tabelle, die jeden Punkt einer Liste mit seinem Gegenstück in der anderen Liste abgleicht) zeigt, wie diese miteinander korrespondieren.

Digest-Kategorie	Zweck dieses Eintrags
Enteignung, Enteignungsrecht und Zwangsenteignung	3. Zwangsenteignung / Enteignung
Besteuerung	4. Besteuerung und Veranlagung
Kreditvergabe, Zwangsvollstreckung und Hypothekenvorschriften	2. Kreditvergabe und Sicherheiten
Berufshaftpflichtversicherung für Bewerter und Sachverständige	5. Schadenersatz und Entschädigung: Die Wertermittlung dient der Ermittlung des Schadens, den eine andere Wertermittlung verursacht hat
Familienrecht, Scheidung und gerechte Vermögensaufteilung	6. Eigentumsübertragung und Zuteilung
Nachlass, Treuhand und Nachlassabwicklung	6. Eigentumsübertragung und Zuteilung; 4, wenn eine Übertragungssteuer anfällt
Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern, Anteilseignern und im Zusammenhang mit Übernahmen	6. Eigentumsübertragung und Zuteilung
Versicherungsrecht, Unfallrecht, Umweltschäden und Schadensersatzansprüche aus privaten Verträgen	8. Versicherung; 5. Schadenersatz und Entschädigung
keine Kategorie	1. Kauf und Verkauf; 7. Finanzberichterstattung

[15] *Bewertungsgesetz* (BewG), § 220(2) ("um mindestens 40 Prozent"), codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024 [P]; Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23, and judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24 and II R 31/24 (press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026), reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation [C].

Es gibt zwei strukturelle Merkmale, die allen Zweigen gemeinsam sind und Teil der Ontologie sind.

Die Existenz und Gültigkeit des zu bewertenden Eigentumsrechts muss festgestellt oder ausdrücklich vorausgesetzt werden, bevor dessen Wert ermittelt werden kann. In drei Rechtsordnungen ergab die Umfrage dieses Quartals, dass die zentrale Frage nicht darin bestand, wie viel die Immobilie wert ist, sondern ob das zu bewertende Recht tatsächlich gültig besteht – wobei ein Eigentumsstreit eine Form dieser Frage darstellt: die Fälle *Cowichan* und *Wolastoqey* in Kanada,[16], in denen die Gültigkeit der bestehenden Eigentumsrechte selbst strittig ist; in Mexiko das Amparo-Verfahren (eine mexikanische Verfassungsklage) bezüglich unter Porfirio Díaz (1876–1911) erteilter Eigentumsrechte, mit „jurisprudencia 1a./J. 177/2025[17]“ (*jurisprudencia* im mexikanischen Sinne: eine vom Obersten Gerichtshof oder einem Berufungsgericht festgelegte Regel, die für untergeordnete Gerichte bindend ist, nicht „Rechtsphilosophie“); sowie in Indonesien, wo Nominee-Vereinbarungen (Grundstücke, die im Namen eines indonesischen Staatsbürgers für einen Ausländer gehalten werden) gemäß den Artikeln 21 und 26(2) des Agrargrundgesetzes ungültig sind.[18] Diese Fragen stellen keinen neunten Zweck dar und dürfen nicht als solcher aufgeführt werden. Sie gehören zum *Eigentumsinteresse*, unabhängig vom Zweck der Anweisung: Eine Wertbeurteilung bezieht sich auf ein bestimmtes Interesse und kann erst dann eindeutig interpretiert werden, wenn dieses Interesse spezifiziert wurde – also als Tatsache festgestellt oder als explizite Zuordnungsannahme übernommen wurde.

In bestimmten Systemen ist die Struktur komprimiert: Die Ebenen sind zwar weiterhin vorhanden, doch wurden die Entscheidungen auf den meisten davon nicht vom Gutachter, sondern durch das Gesetz getroffen. Mit anderen Worten: Mehrere Entscheidungen, die ein Gutachter in einer anderen Rechtsordnung treffen würde, wurden bereits durch das Gesetz getroffen. Nach dem Gesetz Nr. 8 von 2022 in Katar legt das Gesetz die Grundlage fest – die angemessene Entschädigung (*ta'wid 'adil*, art. 2) – und bestimmt, wer die Bewertung vornimmt (zwei gesetzlich vorgeschriebene Bewertungsausschüsse, art. 5), welche Methode anzuwenden ist (offizielle periodische Preislisten) und welcher Zeitpunkt maßgeblich ist (der Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses, art. 11); keine Ebene lässt dem Gutachter einen Ermessensspielraum. In ähnlicher Weise schränken in Kenia der Grundstückswertindex, auf dem die Bewertung für die Entschädigung basieren muss, und in der Ukraine der Einheitssatz die Struktur innerhalb ihres jeweiligen Anwendungsbereichs auf dieselbe Weise ein: Die Berechnung geht von einem vorab festgelegten Instrument aus und nicht von einem speziell für die Immobilie erstellten Gutachten. Der Punkt, an dem Ermessensspielraum besteht, ist ein für jedes System spezifischer Umstand, und ein Gutachter, der in einem System ausgebildet wurde, in dem das fachliche Urteilsvermögen frei ist, aber in einem System tätig ist, in dem dies nicht der Fall ist, muss diesen Umstand feststellen, bevor er weitere Maßnahmen ergreift.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. Nehmen wir ein Ereignis – eine Behörde erwirbt ein Grundstück im Wege der Enteignung – und verfolgen wir es in zwei der untersuchten Systeme durch die Hierarchie. Der Zweck ist in beiden Systemen derselbe: Zweck 3. Alles unterhalb der obersten Ebene unterscheidet sich, einschließlich der Frage, wer welche Entscheidungen trifft.

[16] *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025 (first instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal); source: Mandell Pinder LLP case summary (commentary) [C]. *J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation*, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025 (*the department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary*) [C].

[17] Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent: Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat); Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish). [P]

[18] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void). [C]

Finnland. Die Wertgrundlage ist vorgeschrieben, ebenso wie die darauf aufbauende Entschädigung: Gemäß dem Gesetz über die Entschädigung bei der Entziehung von Grundstücken (Lunastuslaki (603/1977)) in der durch das Gesetz über die Entschädigung bei der Entziehung von Grundstücken (520/2025) geänderten Fassung, das am 1. August 2025 in Kraft tritt, ist die Grundlage der Marktwert, und die Entschädigung entspricht diesem Wert zuzüglich eines gesetzlich festgelegten Aufschlags von fünfundzwanzig Prozent – eine Entschädigungsmaßnahme, keine zweite Grundlage. Das Gesetz geht zudem eine Stufe weiter als die meisten anderen: Es schreibt vor, dass von den zuverlässigen Bewertungsmethoden diejenige anzuwenden ist, die den höchsten Wert ergibt. Das ist eine Anweisung auf methodischer Ebene – aber beachten Sie genau, was damit bewirkt wird. Es nennt keine bestimmte Methode; es legt eine *Auswahlregel* für die Methoden fest und überlässt die Festlegung und Durchführung der jeweiligen in Frage kommenden Methode dem Gutachter. Der Gutachter bewertet das Grundstück anhand der zuverlässigen Ansätze, die durch die Beweislage gestützt werden, wählt den höchsten Wert aus und addiert die gesetzlich vorgeschriebenen 25 Prozent hinzu.

Katar. Nach dem Gesetz Nr. 8 von 2022 wird die Hierarchie auf ihre kürzeste, erfasste Form reduziert: Mit anderen Worten, jede Entscheidung, die ein Gutachter anderswo treffen würde, wird durch das Gesetz oder durch den für dessen Anwendung zuständigen gesetzlichen Ausschuss getroffen. Das Gesetz nennt die Grundlage, nämlich die angemessene Entschädigung; gesetzliche Ausschüsse legen diese anhand offizieller Preislisten zum Wert am Tag des Enteignungsbeschlusses fest. Grundlage, Methode und Datum sind alle auf der Ebene des Rechtsakts festgelegt; es stellt sich keine Frage der Methodenauswahl, da es keine Methodenauswahl gibt.

Derselbe Zweck, dieselbe Art von Ereignis, und in dem einen System lautet die fachliche Frage: „Welche Methode wird durch die Beweislage am besten gestützt¿‘, während es im anderen System überhaupt keine fachliche Frage dieser Art gibt. Das bedeutet es, wenn man sagt, die Struktur sei beständig, ihre Zuordnung jedoch lokal: Die Ebenen sind immer vorhanden; welche davon offen sind, entscheidet jedes Rechtssystem, und die erste Aufgabe des Gutachters besteht darin, zu erkennen, wo der Ermessensspielraum liegt. Die Abteilung nimmt keine Stellung dazu, welche Zuordnung vorzuziehen ist.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Ein Bericht ist im Hinblick auf diese Ontologie vertretbar, wenn er in dieser Reihenfolge (unabhängig davon, in welcher Reihenfolge die Entscheidungen getroffen wurden) Folgendes angibt:

(a) **den Zweck der Bewertung**, da dieser alle weiteren Aspekte bestimmt, und ein Bericht, der für einen anderen Zweck wiederverwendet wird, ist ein anderer Bericht;

(b) **das bewertete Eigentumsrecht**, einschließlich der Frage, ob Zweifel an der Gültigkeit des Eigentumsrechts bestehen, da ein Wertgutachten erst dann ausgelegt werden kann, wenn das Recht, auf das es sich bezieht, als Tatsache oder als erklärte Annahme angegeben ist;

(c) **das anwendbare Recht und die Frage, wo der Ermessensspielraum liegt** – welche Entscheidungen das Gesetz bereits getroffen hat und welche dem fachlichen Ermessen überlassen bleiben;

(d) **die Wertgrundlage und deren Quelle** – vorgeschrieben durch das geltende Recht unter Angabe der Rechtsgrundlage oder vom Gutachter gewählt im Rahmen dessen, was der Zweck zulässt;

(e) **die Methodik**, die im Rahmen des durch (c) und (d) gebotenen Spielraums ausgewählt wird, wobei Fachbegriffe aus dem heimischen Rechtsraum des Gutachters (Wegerecht, höchste und beste Nutzung) bei ihrer ersten Verwendung definiert und niemals auf ausländische Urkunden oder Urteile übertragen werden.

Der typische Fehler besteht darin, dass zu (c) nichts gesagt wird: Ein Bericht, der den Ermessensspielraum des Heimatlandes des Gutachters in ein Instrument überträgt, das diesen nicht gewährt. Der obige Vergleich zwischen Finnland und Katar ist das warnende Beispielpaar – nicht, weil eine der beiden Regelungen falsch wäre, sondern weil ein Argument zur Methodenwahl in der einen seinen Platz hat, in der anderen jedoch keinen.

Cross-references: 011 Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert — die kontrafaktischen Mechanismen der Missachtungsregeln von Zweck 3.

013 Terminologische Divergenz — die Wortschatzdisziplin, die die Regel (e) dieses Eintrags erfordert.

014 Die Wertbasis und das Verfahren — die Grundlage, die der Zweck vorgibt und die das Gesetz oft vorschreibt.

Wörterbuch: Wertgrundlage; Enteignung; Schätzwert; gesetzliches Kaufsrecht; Gültigkeit des Eigentumsrechts.

Aktuelle Gerichtsurteile, in dieser Ausgabe: Nordamerika; Europäische Union; Vereinigtes Königreich; Südamerika; Naher Osten und Nordafrika; Afrika südlich der Sahara; Ostasien; Südostasien.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`012-valuation-purpose.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 012-valuation-purpose.pl
%%
%% v1.1.0: purpose constrains, not determines; beneath it the property
%% interest, the governing law and the basis of value are settled together
%% (no fixed order), then methodology; purpose 5 renamed damages and
%% compensation.
%% v1.2.0: Ukraine's war-damage law placed under purpose 5 (damages and
%% compensation): its objective is to measure the owner's loss.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 012, "The Purposes of
%% Valuation" (concept id: valuation_purpose).
%%
%% Encodes the journal's ontology of valuation practice: the eight
%% purposes, the five-element hierarchy, in three levels, beneath each, the placement of
%% every instrument verified for Vol. 1, No. 2, and the two structural
%% findings (anterior title questions; chain compression). Every
%% placement carries the source against which it was verified.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(purposes_of_valuation,
```

```
    [ purpose/3, hierarchy_level/2, instrument/4, adjacent_instrument/4,
      sub_branch_instrument/5, anterior_question/3, chain_compression/3,
      unpopulated/2, digest_category/2, verified_source/2, check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% THE EIGHT PURPOSES
% ====================================================================
% purpose(Ordinal, Id, Label)

purpose(1, purchase_sale,           'Purchase/Sale Transactions').
purpose(2, lending_collateral,      'Lending/Collateral Valuation').
purpose(3, compulsory_acquisition,  'Compulsory Acquisition / Expropriation').
purpose(4, taxation_assessment,     'Taxation/Assessment').
purpose(5, damages_compensation,    'Damages/Compensation').
purpose(6, ownership_transfer,      'Ownership Transfer/Allocation').
purpose(7, financial_reporting,     'Financial Reporting/Accounting').
purpose(8, insurance,               'Insurance Valuation').

% Right-of-Way is kept as a recognizable branch of purpose 3 on
% practice grounds; legally it falls under compulsory acquisition.
% "Eminent domain" is the United States manifestation of purpose 3's
% underlying power, not a separate purpose.
practice_branch(compulsory_acquisition, right_of_way,
    'US practice vocabulary; corridor acquisitions').

% ====================================================================
% THE HIERARCHY (durable; its allocation is local)
% ====================================================================
% hierarchy_level(Order, Level)

% Level 2 holds three elements settled together, in no fixed order.
hierarchy_level(1, purpose).
hierarchy_level(2, property_interest).
hierarchy_level(2, governing_law).
hierarchy_level(2, basis_of_value).
hierarchy_level(3, valuation_methodology).

% The purpose constrains what follows; it does not fix a single answer.
constrains(purpose, property_interest).
constrains(purpose, governing_law).
constrains(purpose, basis_of_value).
constrains(governing_law, basis_of_value).   % often prescribed by statute
precedes(property_interest, interpretation_of_value).
precedes(level(2), valuation_methodology).

% ====================================================================
% INSTRUMENT PLACEMENTS
% ====================================================================
% instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, WhatItProvides)
% Every fact restates, closely paraphrased, what the entry's footnote for
% that instrument supports. verified_source/2 names what was actually read,
% which is the primary text for most rows and a secondary source where it
```

```
% says so.

instrument(ontario, 's. 14(4)(b), Expropriations Act',
    compulsory_acquisition,
    'increase and decrease attributable to the scheme excluded').

instrument(argentina, 'art. 10, Ley 21.499',
    compulsory_acquisition,
    'valor objetivo; lucro cesante (lost profits) not compensable').

instrument(poland, 'arts. 134(3)-(4) and art. 150, UGN',
    compulsory_acquisition,
    'higher of current use and expropriation-purpose designation; wartosc odtworzeniowa a basis of
   ↪value distinct from the approaches (art. 150)').

instrument(czechia, 'sec. 10(4)-(5), Act No. 184/2006 Sb.',
    compulsory_acquisition,
    'higher of cena obvykla (Act No. 151/1997 Sb. sec. 2) and cena zjistena; sec. 10(5) disregard').
   ↪

instrument(sweden, 'ch. 4, Expropriationslagen',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent').

instrument(finland, 'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025 (in force 1 Aug 2025)',
    compulsory_acquisition,
    'market value plus 25 percent; of the reliable methods, the one yielding the highest value').

instrument(italy, 'art. 37, DPR 327/2001',
    compulsory_acquisition,
    'building land: valore venale less 25 percent for economic and social reform expropriations;
   ↪Corte cost. 348/2007 requires serio ristoro').

instrument(france, 'art. L. 322-2, Code de l\'expropriation',
    compulsory_acquisition,
    'value at date of first-instance decision; actual use one year before opening of public inquiry
   ↪; final paragraph disregards changes in value caused by the announcement of the works, the
   ↪prospect of land-use rule changes, or public works in the built-up area in the three years
   ↪before the inquiry').

instrument(qatar, 'Law No. 8 of 2022',
    compulsory_acquisition,
    'just compensation (art. 2); statutory valuation committees (art. 5); official price lists;
   ↪value at expropriation-decision date (art. 11)').

instrument(kenya, 'Land Value (Amendment) Act 2019, s. 107A (land value index)',
    compulsory_acquisition,
    'valuation for compensation shall be based on the Act and a statutory land value index').

instrument(ukraine, 'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023',
    damages_compensation,
    'war-damage compensation for destroyed housing as area x unit rate: its objective is to measure
   ↪ the owner\'s loss, so purpose 5; the replacement-cost measure does not decide placement').

instrument(germany, 'sec. 220(2) BewG',
    taxation_assessment,
    'assessed value displaced if it exceeds market value (gemeiner Wert) by at least 40 percent;
   ↪codified Dec 2024 after BFH interim-relief orders of May 2024; merits judgments of 12 Nov 2025
   ↪ upheld the federal model').
```

```
% adjacent_instrument/4 is kept, empty, for regimes outside the eight.

:- dynamic(adjacent_instrument/4).

% ----------------------------------------------------------------------
% Sub-branch of purpose 3: statutory forced sale between
% private parties at a statutory price.
% sub_branch_instrument(Jurisdiction, Instrument, PurposeId, Status, What)

sub_branch_instrument(england_wales,
    'Leasehold and Freehold Reform Act 2024',
    compulsory_acquisition, not_in_force,
    'leasehold enfranchisement at a statutory price; valuation provisions await commencement').

sub_branch_instrument(ireland,
    'Ground Rents (No. 2) Act 1978; price under s. 7 of the 1984 Act',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'willing-purchaser/willing-vendor basis capped by gilt-yield capitalisation').

sub_branch_instrument(japan,
    'Article 14 building-purchase right',
    compulsory_acquisition, in_force,
    'forced sale of buildings between private parties').

% ======================================================================
% STRUCTURAL FINDINGS
% ======================================================================

% Title validity is anterior to every purpose: it lives at the
% property_interest level of the hierarchy, not as a ninth purpose.
% anterior_question(Jurisdiction, Matter, HierarchyLevel)

anterior_question(canada,
    'Cowichan / Wolastoqey litigation: validity of existing titles in question',
    property_interest).

anterior_question(mexico,
    'Porfirian-title amparo; good-faith-purchaser jurisprudencia 1a./J. 177/2025',
    property_interest).

anterior_question(indonesia,
    'nominee arrangements void, Basic Agrarian Law arts. 21, 26(2)',
    property_interest).

% Chain compression: systems in which the purpose fixes lower levels
% of the hierarchy, leaving them outside appraiser discretion.
% chain_compression(Jurisdiction, LevelsFixed, Mechanism)

chain_compression(qatar,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'statutory committees, official price lists, expropriation-decision date').

chain_compression(kenya,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
    'land value index').

chain_compression(ukraine,
    [basis_of_value, valuation_methodology],
```

```
    'area x unit rate under Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').

% ======================================================================
% CONCORDANCE WITH THE COURT DIGESTS
% ======================================================================
% The digests file decisions under eight litigation categories, the keys
% of valuation-purposes.sty. They are where valuation disputes reach a
% court, not a second list of purposes.
% digest_category(PackageKey, PurposeIds)

digest_category(expropriation, [compulsory_acquisition]).
digest_category(taxation,      [taxation_assessment]).
digest_category(lending,       [lending_collateral]).
digest_category(liability,     [damages_compensation]).
digest_category(family,        [ownership_transfer]).
digest_category(estate,        [ownership_transfer, taxation_assessment]).
digest_category(partnership,   [ownership_transfer]).
digest_category(insurance,     [insurance, damages_compensation]).

% ======================================================================
% SCOPE
% ======================================================================
% Purposes 7 and 8 are EMPTY in this issue's survey (1, 2 and 6 carry
% no instrument either, and the entry says so under each). The branches are
% present in the ontology and unpopulated in the data.

unpopulated(financial_reporting, 'no instrument verified this issue').
unpopulated(insurance, 'no insurance instrument verified this issue').

% ======================================================================
% PROVENANCE
% ======================================================================

verified_source(ontario,   'Expropriations Act, R.S.O. 1990, c. E.26, s. 14(4)(b)').
verified_source(argentina, 'Ley 21.499, art. 10, read verbatim').
verified_source(poland,    'UGN consolidated text, arts. 134, 150, 152').
verified_source(czechia,   'Act No. 184/2006 Sb. and Act No. 151/1997 Sb., consolidated').
verified_source(sweden,    'Expropriationslagen (1972:719), ch. 4, consolidated').
verified_source(finland,   'lunastuslaki 603/1977, as amended by 520/2025, in force 1 Aug 2025').
verified_source(italy,     'DPR 327/2001 art. 37; Corte costituzionale 348/2007').
verified_source(france,    'Code de l\'expropriation, art. L. 322-2, consolidated').
verified_source(qatar,     'Law No. 8 of 2022').
verified_source(kenya,     'Land Value (Amendment) Act 2019, ss. 2 and 4 (new s. 107A), verified
   ↪against the original enactment at new.kenyalaw.org, 30 Sep 2026').
verified_source(germany,   'sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024; BFH merits judgments 12 Nov
   ↪2025').
verified_source(ukraine,   'Law No. 2923-IX; Cabinet of Ministers Resolution No. 600/2023').
verified_source(england_wales, 'Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (valuation provisions not
   ↪commenced)').
verified_source(ireland,   'Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978; s. 7 of the 1984
   ↪Act').
verified_source(japan,     'Article 14 building-purchase right; Second Petty Bench decision of 28
   ↪Aug 2026 from press report, machine translation').
verified_source(canada,    'Cowichan / Wolastoqey litigation, decisions as reported; Wolastoqey
   ↪judgment not read').
verified_source(mexico,    'jurisprudencia 1a./J. 177/2025').
verified_source(indonesia, 'Basic Agrarian Law, arts. 21, 26(2); no source URL carried').

% ======================================================================
```

```
% CHECKS
% ====================================================================
%
% 1. Exactly eight purposes, ordinals 1..8, distinct ids.
% 2. Exactly five hierarchy levels, ordinals 1..5.
% 3. Every placement (direct, adjacent, sub-branch) names a declared
%    purpose, and every jurisdiction placed anywhere has a verified
%    source.
% 4. Unpopulated purposes have no direct instrument placements
%    (adjacency is recorded separately and does not populate).
% 5. Chain-compression jurisdictions are placed somewhere in the
%    ontology, and every level they fix is a declared hierarchy level
%    other than purpose itself.
% 6. Anterior questions sit at a declared hierarchy level and never at
%    the purpose level: title validity is not a ninth purpose.

eight_purposes :-
    findall(N, purpose(N, _, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3,4,5,6,7,8]),
    findall(Id, purpose(_, Id, _), Ids), sort(Ids, SIds), length(SIds, 8).

five_levels :-
    findall(N, hierarchy_level(N, _), Ns), sort(Ns, [1,2,3]).

purpose_id(Id) :- purpose(_, Id, _).

placements_valid :-
    for_all(instrument(_, _, P, _), purpose_id(P)),
    for_all(adjacent_instrument(_, _, P, _), ( P == none ; purpose_id(P) )),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, P, _, _), purpose_id(P)),
    for_all(sub_branch_instrument(_, _, _, S, _),
           memberchk(S, [in_force, not_in_force])).

all_sourced :-
    for_all(instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(adjacent_instrument(J, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(sub_branch_instrument(J, _, _, _, _), verified_source(J, _)),
    for_all(anterior_question(J, _, _), verified_source(J, _)).

empty_purposes_empty :-
    for_all(unpopulated(P, _),
           ( purpose_id(P),
             \+ instrument(_, _, P, _),
             \+ sub_branch_instrument(_, _, P, _, _) )).

compression_grounded :-
    for_all(chain_compression(J, Levels, _),
           ( ( instrument(J, _, _, _) ; adjacent_instrument(J, _, _, _) ),
             for_all(member(L, Levels),
                    ( hierarchy_level(N, L), N > 1 )) )).

anterior_not_a_purpose :-
    for_all(anterior_question(_, _, Level),
           ( hierarchy_level(N, Level), N > 1 )).

concordance_valid :-
    findall(K, digest_category(K, _), Ks), length(Ks, 8),
    for_all(digest_category(_, Ps),
           ( Ps \== [], for_all(member(P, Ps), purpose_id(P)) )),
    % the two purposes with no digest category are exactly these
```

```
    findall(P, ( purpose_id(P), \+ ( digest_category(_, L), memberchk(P, L) ) ), Un),
    sort(Un, [financial_reporting, purchase_sale]).

check :-
    eight_purposes,
    concordance_valid,
    five_levels,
    placements_valid,
    all_sourced,
    empty_purposes_empty,
    compression_grounded,
    anterior_not_a_purpose,
    format("012-valuation-purpose: all checks passed~n", []).
```

Terminologische Divergenz (Terminological Divergence)

Foundations • The Valuation Engineer
William Bert Craytor • October 1, 2026
Version 1.2.0
DOI: 10.67330/symwrt78

Formale Definition. *Terminologische Divergenz* ist das Fehlen einer Eins-zu-Eins-Entsprechung zwischen den Bewertungsvokabularen verschiedener Rechtssysteme. In den von dieser Abteilung untersuchten Materialien treten fünf wiederkehrende Formen auf: das *fehlende Äquivalent*, bei dem ein System einen Begriff nie als eigenständigen Begriff gebildet hat; das *Richtungspaar*, bei dem ein System „Zunahme“ und „Abnahme“ getrennt benennt, während ein anderes ein neutrales Substantiv verwendet – oder, weiter entlang derselben Achse, gar kein Substantiv, wobei die Regel durch ein Verb ausgedrückt wird; *dasselbe Wort mit unterschiedlichem Referenten*; *Bezeichnungen von Institutionen*, die eine Übersetzung nicht überstehen; sowie *Kalenderära*. Die ersten drei sind Abweichungen im Wortschatz; die letzten beiden sind Abweichungen in der Referenz – der Name, den eine Institution zu einem bestimmten Zeitpunkt trug, der Kalender, in dem ein Datum vermerkt ist. Das Fehlen eines Äquivalents bedeutet nicht, dass dem anderen System das Konzept fehlt: Es kann es durch mehrere Begriffe, durch ein Verb oder durch einen rechtlichen Mechanismus ausdrücken. Die Divergenz liegt in der Beziehung zwischen zwei Systemen, nicht in einem Mangel eines der beiden.

The scheme in den Sprachen der Zeitschrift. *Angegeben ist der Ausdruck, der in der Bewertungs- oder Enteignungsliteratur der jeweiligen Rechtsordnung am gebräuchlichsten ist; sind zwei gebräuchlich, werden beide genannt.*

UK English	the scheme (British and Commonwealth; in England and Wales the disregard is now the statutory no-scheme principle, Land Compensation Act 1961, s. 6A; elsewhere in the Commonwealth the Pointe Gourde rule)
American English	the project (its disregard is the project-influence, or scope-of-the-project, rule)
German	das Vorhaben (modern); doctrine: das Unternehmen
French	l’opération
Spanish	el proyecto de obras (mod. la actuación)
Portuguese	a obra / o melhoramento (Brazil)
Turkish	imar ve hizmet teşebbüsü
Arabic	المشروع (al-mashrūʿ; Maghreb: العملية / الأشغال)
Russian	объект (obyekt; no single-word equivalent — see text; проект is a false friend)
Japanese	事業 (jigyō, arts. 2–3 — statutory term of art)
Korean	공익사업 (gongik saeop, art. 2(2))
Chin. (Tr.)	興辦事業 (xīngbàn shìyè, arts. 3, 13)
Chinese (Simp.)	建设活动 (jiànshè huódòng; collective noun — no term of art as a valuation reference, see text)

Value effect in den Sprachen der Zeitschrift. *Angegeben ist der Ausdruck, der in der Bewertungs- oder Enteignungsliteratur der jeweiligen Rechtsordnung am gebräuchlichsten ist; sind zwei gebräuchlich, werden beide genannt.*

UK English	betterment / depreciation (statute: an increase or decrease in value attributable to the scheme)
American English	project influence (enhancement or diminution in value caused by the project; a diminution before the taking is also called condemnation blight)
German	die Wertänderung (pair: Wertsteigerung / Wertminderung)

French	le changement de valeur (statute: neutral changements de valeur, L. 322-2; of the pair, only plus-value; moins-value is scholarly usage)
Spanish	la plusvalía (enhancement only; hope value, the British term for value from the prospect of a future permission, such as a rezoning, not yet granted: expectativas)
Portuguese	a valorização / a depreciação (Brazil; Portugal: mais-valia, Código das Expropriações art. 23(2), verified)
Turkish	değer artışı / değer düşüklüğü
Arabic	الزيادة / القيمة في النقصان (al-ziyāda / al-nuqṣān fī al-qīma)
Russian	изменение стоимости (pair: прирост / снижение стоимости)
Japanese	価格の変動 (an ordinary phrase, not a term of art; scheme benefit: 起業利益, art. 90)
Korean	가격의 변동 (art. 67(2); also 지가의 영향, art. 70(1))
Chin. (Tr.)	增值 / 減損 (also 漲價 / 貶值; no equivalent noun — see text)
Chinese (Simp.)	增值 / 贬值 (pair in practice; no scheme-disregard rule — see text)

Anschauliche Einordnung. Der Kontext dieses Beitrags ist sprachwissenschaftlich und vergleichend: Er befasst sich mit dem Wortschatz – nämlich damit, was mit Bewertungsbegriffen an einer Sprachgrenze geschieht – und nicht mit dem Inhalt der Rechtsvorschriften eines bestimmten Systems; er richtet sich an Gutachter, die Berichte verfassen oder lesen, die verschiedene Rechtsordnungen betreffen. In allen hier behandelten Systemen geht es um den Thema-Bereich der Zwangsenteignung (Enteignung ; im US-amerikanischen Sprachgebrauch „eminent domain“) und deren Bewertungsregeln.

Ein Gutachter, der grenzüberschreitend tätig ist, sieht sich mit dem Problem in seiner gefährlichsten Form konfrontiert: nicht als Wort, das sich nicht übersetzen lässt – dieses Scheitern macht sich deutlich bemerkbar –, sondern als Wort, das sich *problemlos* übersetzen lässt und auf das Falsche trifft. Das russische проект sieht aus wie „Projekt“ und wird von jedem Wörterbuch angeboten; im rechtlichen Kontext bedeutet es die Planungsunterlagen – die Zeichnungen und Papiere – und nicht das Vorhaben, für das Grundstücke in Anspruch genommen werden. Eine Suche nach dem Vorhaben unter diesem Begriff liefert nur Papierblätter. Die Übersetzung ist lexikalisch plausibel und funktional falsch.

Die Disziplin, die dieser Eintrag vermittelt, ist daher nicht das Übersetzen, sondern **die Angleichung**: Bevor man einen Begriff über eine Grenze hinweg überträgt, sollte man zunächst klären, welche Funktion der Begriff im Ausgangssystem hat, und sich dann fragen, welche Funktion *er* im anderen System erfüllt – was ein anderes Wort, ein Wortpaar, eine Verbalphrase oder gar nichts sein kann. Die folgenden fünf Abschnitte klassifizieren die Arten, wie die Angleichung fehlschlägt, da diese Fehler – im Gegensatz zum Vokabular – selten sind und immer wieder auftreten.

Die Regel der Angleichung. Die korrekte Übersetzung ist nicht unbedingt das Wort, das dem Original am nächsten kommt. Es ist der Begriff, der Ausdruck oder der rechtliche Mechanismus, der im anderen System dieselbe Funktion erfüllt. Eine plausible Übersetzung ist kein Beweis für rechtliche Gleichwertigkeit: Zwei Ausdrücke können sich zwar auf natürliche Weise in denselben englischen Ausdruck übersetzen lassen, sich dabei jedoch auf unterschiedliche Regeln beziehen, und eine brauchbare Übersetzung ist für sich genommen niemals ein Beweis dafür, dass zwei Systeme übereinstimmen.

Alle hier gemachten Angaben zu einem namentlich genannten Dokument wurden mit dem Primärtext dieser Ausgabe abgeglichen, es sei denn, in der Fußnote wird eine andere Quelle genannt und diese mit einem Kreuz gekennzeichnet: eine Transkription, eine konsolidierte Fassung, ein Kommentar eines Praktikers oder die Presse. Fußnoten-Kennzeichnungen: [P] offizieller Primärtext; [T] Transkription; [M] konsolidierte Fassung; [C] Kommentar eines Praktikers; † nicht anhand des Primärtextes überprüft. Wenn ein Formular der Behörde gemeldet, aber noch nicht überprüft

wurde, wird es abgedruckt und als „ausstehend“ gekennzeichnet; wenn die Überprüfung einer Formulierung noch im Gange ist, wird die Lücke markiert, anstatt sie zu füllen. Dieser Eintrag behauptet niemals, dass zwei Systeme übereinstimmen: Zwei Zeilen in einer Tabelle mögen ähnlich aussehen, und der Leser mag sie vergleichen, aber eine Ähnlichkeit im Wortlaut bedeutet nicht, dass die Rechtslage identisch ist.

Wo Bewerter ihr begegnen. 1. Das fehlende Äquivalent. Ein System verfügt über einen einzigen Begriff für ein Konzept, das andere über keinen – was nicht bedeutet, dass das andere System dieses Konzept nicht kennt. Das deutlichste Beispiel ist *„Eminent Domain“* , ein Begriff, der vor allem im US-amerikanischen Sprachgebrauch vorkommt; die allgemeinen Begriffe lauten *„compulsory acquisition“* und *„expropriation“*, und in einem Bericht, der sich an ein Publikum außerhalb der Vereinigten Staaten richtet, sollten diese Begriffe verwendet werden.

Der tiefgreifendere Fall ist *das Vorhaben* – der Begriff des Commonwealth für das Vorhaben, dessen Auswirkungen auf den Wert unberücksichtigt bleiben sollen (siehe *Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert*) – wobei diese Nichtberücksichtigung in der Praxis der Vereinigten Staaten als „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Regel bezeichnet wird. Außerhalb des Commonwealth und der Vereinigten Staaten verfügen nur Japan und Korea über einen einzigen gesetzlichen Begriff für das Vorhaben; anderswo wird der Begriff aufgeteilt. In Deutschland wird er aufgeteilt: im modernen Sprachgebrauch spricht man von *das Vorhaben*; die dogmatische Tradition (in Ländern des Zivilrechts bezeichnet „Doktrin“ die Schriften von Rechtswissenschaftlern im Unterschied zur Rechtsprechung) spricht von *das Unternehmen*, was in „§ 87 FlurbG“ (*Unternehmensflurbereinigung*) beibehalten wurde;[1] und die Nichtberücksichtigungsregel ist überhaupt nicht an ein benanntes Vorhaben geknüpft, sondern an die Vorwirkung der Enteignung selbst — § 95(2) Nr. 2 BauGB schließt „Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung“ (Wertänderungen infolge der bevorstehenden Enteignung) aus,[2] Rechtswissenschaftler und Gerichte bezeichnen dies als *enteignungsrechtliche Vorwirkung*. Frankreich spricht von „ *l'opération*“ („travaux ou opérations“, L. 322-2, dernier alinéa).[3] In Spanien lautet die gesetzliche Bezeichnung *el proyecto de obras* (art. 36.1 LEF: „plano o proyecto de obras“);[4] der moderne Planungsbegriff ist *la actuación* (art. 7 TRLSRU 2015).[5] In Brasilien spricht man von *a obra* und *o melhoramento* (DL 3.365/1941, arts. 4–5).[6] In der Türkei lautet die Bezeichnung „Kamulaştırma Kanunu, m. 11“,[7] heißt es *imar ve hizmet teşebbüsü* — und *teşebbüs* bedeutet „Unternehmung“, nicht „proje“; das Lehnwort ist nicht der gesetzliche Begriff.

In russischen Rechtsvorschriften wird das Vorhaben als *„Objekt*“ bezeichnet: объект (wie in строительство объекта федерального / регионального / местного значения — Bau eines Objekts von

[1] *Flurbereinigungsgesetz* (FlurbG), § 87(1) (“Nachteile …, die durch das Unternehmen entstehen”; the procedure is known as Unternehmensflurbereinigung); verified at gesetze-im-internet.de, 6 October 2026. [P]

[2] *Baugesetzbuch* (BauGB), § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder); verified at dejure.org (consolidated) and re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

[3] Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, arts. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder) and L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); consolidated text at codes.droit.org (re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026), read in machine translation (French). [P]

[4] Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), art. 36 (date; plusvalías excluded); consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish). [P]

[5] Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU), arts. 7 and 36.2; *source not recorded.* †

[6] Decreto-Lei 3.365/1941, arts. 4–5; art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); *as originally published; consolidation not re-verified*; planalto.gov.br, 1941 original. [P]

[7] Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*), m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at half the compensation for the part taken); source for m. 11–12: *Wikisource transcription.* [T]†

föderaler, regionaler oder lokaler Bedeutung). Die nächstgelegenen Entsprechungen zur „Schema-Disregard“-Regelung finden sich an zwei Stellen: im Grundbuchgesetz (ZK RF), art. 56.8(5),[8], das auf die vorherige Nutzung abstellt und vorschreibt, dass die geplante Enteignung nicht zu berücksichtigen ist (Планируемое изъятие … не учитывается), sowie unter art. 56.8(8) in Verbindung mit dem Bürgerlichen Gesetzbuch (GK RF) art. 280, wonach Verbesserungen, die nach der Bekanntgabe vorgenommen werden, auf Risiko des Eigentümers erfolgen. Das Bürgerliche Gesetzbuch art. 281(2) enthält keinen solchen Ausschluss, und die Berufung darauf, als ob dies der Fall wäre, ist ein Fehler, den die Behörde in Berichten festgestellt hat.

In arabischer Sprache verfasste Gesetze werden unterschiedlich behandelt. In Ägypten und in den Golfstaaten ist „ المشروع“ (*al-mashrūʿ*) ein echtes gesetzliches Substantiv: Ägyptens Gesetz Nr. 10/1990, art. 2;[9] Katars Gesetz Nr. 8 von 2022, arts. 6–7;[10] Kuwaitisches Gesetzesdekret Nr. 33 von 1964[11] spricht von العامة المنفعة مشروع (dem gemeinnützigen Projekt). Maghreb-Gesetze nach französischem Vorbild verwenden stattdessen „العملية / الأشغال“ (der Betrieb / die Arbeiten) – algerisches Gesetz 91-11, arts. 6 and 9.[12] Und das, was fehlt, kann eher der *Name* als die Regelung sein: Ägypten hat eine tatsächliche, aber eng gefasste Ausnahmeregelung – art. 18 des Gesetzes 10/1990 lässt die Wertsteigerung unberücksichtigt, die aus einem *früheren* gemeinnützigen , sofern die Enteignung innerhalb von fünf Jahren erfolgt — und art. 17 berücksichtigt die Wertänderung des Restgrundstücks bei einer Teilenteignung: Eine Wertsteigerung — Wertzuwachs (der durch die Bauarbeiten verursachte Wertanstieg des vom Eigentümer behaltenen Grundstücks; in der US-amerikanischen Praxis als „special benefits“ bezeichnet) — wird von der Entschädigung abgezogen, und ein Wertverlust — „Worsnement“ (britisch; in der US-amerikanischen Praxis: „Damages to the Remainder“ oder „Severance Damages“) — wird hinzugerechnet (إذا زادت أو نقصت قيمة الجزء الذى لم ملكيته تنزع …). Es gibt jedoch keine allgemeine Regel, die in allen untersuchten, arabisch verfassten Gesetzen gilt, und die wenigen bestehenden engen Regelungen haben keine allgemein anerkannte Sammelbezeichnung. Ein Bericht sollte dies so wiedergeben, anstatt einen neuen Begriff zu prägen.

Ostasien lässt sich in drei Teile unterteilen. Japans Landenteignungsgesetz (Gesetz Nr. 219 von 1951)[13] enthält einen echten gesetzlichen Fachbegriff: 事業 (*jigyō*), arts. 2–3, auf dem die Projektgenehmigung (事業の認定, art. 16) sowie die davon abgeleiteten Substantive „ 起業者“ (der Projektträger) und 起業地 (das Projektgrundstück) basieren. Das koreanische Landentschädigungsgesetz (토지보상법) folgt dieser Struktur: 공익사업 (*gongik saeop*, art. 2(2)),[14], wobei 사업인정 der japanischen Projektgenehmigung entspricht. Taiwans Landenteignungsgesetz (土地徵收條例) nennt 興辦事業 (*xīngbàn shìyè*, arts. 3, 3-2, 13),[15], mit dem bloßen Substantiv 事業. Die Volk-

[8]Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account); art. 56.8(8) with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk); *consolidated mirror*, statutory text only. [M]†

[9]Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years); source: *corrected transcription.* [T]†

[10]Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic). [P]

[11]Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006); *practitioner commentary; official portal inaccessible at press; citation to be confirmed.* [C]†

[12]Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991; joradp.dz and FAOLEX, read in French. [P]

[13]Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (*jigyō*); art. 16 (project approval); art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement); art. 90 (*kigyō rieki*, set-off prohibited); verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp). [P]

[14]Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop), arts. 2(2), 67(2) (no-scheme rule) and 70(1); verified at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

[15]Land Expropriation Act (Taiwan), arts. 3, 3-2, 13; art. 30(1) (market price at the time of expropriation); Enforce-

srepublik China ist der Gegenfall: Es gibt keinen Fachbegriff, der als Bewertungsmaßstab dient. (Die Volksrepublik ist zudem ein eigenständiger Kontext, in den der allgemeine Rahmen nicht passt: Stadtgrundstücke sind Staatseigentum, ländliche Grundstücke gehören Kollektiven, und die Inhaber verfügen über Landnutzungsrechte für eine festgelegte Anzahl von Jahren; ähnlich wie bei einem Pachtvertrag verliert das Recht an Wert, je kürzer die Restlaufzeit wird, und es wird anhand der verbleibenden Jahre bewertet – es handelt sich nicht um Eigentumsrecht (im amerikanischen Sinne: „fee simple“).) Der gesetzlich festgelegte Sammelbegriff lautet 建设活动 (*jiànshè huódòng* — Bauaktivitäten: das Landverwaltungsgesetz (土地管理法) art. 45; Dekret des Staatsrats Nr. 590, art. 9); „[16]“ 建设项目 existiert nur als allgemeiner Begriff aus der Planung (arts. 52–53) und darf nicht als Äquivalent dargestellt werden.

2. Richtungspaar, neutrales Substantiv oder Verb. Ein *Richtungspaar* verwendet getrennte Ausdrücke für die beiden Richtungen einer Veränderung – einen Begriff für eine Wertsteigerung, einen anderen für eine Wertminderung –, während diese Zeitschrift den einen neutralen Ausdruck *„Wertwirkung“ (value effect)* verwendet. In den für diese Ausgabe untersuchten Gesetzestexten verwendet kein Gesetz ein allgemeines abstraktes Substantiv als Fachbegriff für das Vorhaben, das die Auswirkung der Regelung auf den Wert an sich hat. Einige Gesetze sprechen nur richtungsbezogen (eine Zunahme, eine Abnahme); andere verwenden ein neutrales Substantiv für eine Wertänderung (deutsch *Wertänderungen*, französisch *changements de valeur*, koreanisch 가격의 변동), ohne es zu einem Fachbegriff zu machen. In Deutschland werden *Wertsteigerung* und *Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB) nebeneinander verwendet, wobei *Wertänderung* als neutrale Form zur Verfügung steht. Von den Richtungsbegriffen verwendet der französische Code nur *plus-value* (L. 321-5, Aufrechnung beim Restgrundstück), während in Spanien nur der Begriff für die Wertsteigerung verwendet wird; *moins-value* ist ein Begriff der Rechtswissenschaft und kommt im Code nicht vor. Für die Nichtberücksichtigung selbst (L. 322-2) wird der neutrale Begriff *changements de valeur* verwendet, sodass sowohl Erhöhungen als auch Verringerungen erfasst werden. In Spanien gibt es *plusvalía* (art. 36.1 LEF) – nur die Seite der Erhöhung – und *expectativas* für den „hope value“ (Wert aus der Aussicht auf einen zukünftigen Gewinn oder eine noch nicht realisierbare Erlaubnis; art. 36.2 TRLSRU). In Brasilien werden *valorização* und *depreciação* (DL 3.365, art. 27) verwendet; der europäische portugiesische Fachbezeichnung lautet *mais-valia* (CE art. 23.º/2: „não pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar … da própria declaração de utilidade pública da expropriação“), überprüft wurde diese Ausgabe anhand des konsolidierten Textes von Lei n.º 168/99 (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa) und des Gesetzblatttextes in der verabschiedeten Fassung (Diário da República – Portugals offizielles Staatsblatt zur Verkündung seiner Gesetze – I Série-A, n.º 219, 18. September 1999). Die Türkei kombiniert *değer artışı* und *değer düşüklüğü* (m. 11–12), und ihr m. 12 sieht vor, dass die Aufrechnung von Wertsteigerungen gegen einen Teilentschädigungsspruch begrenzt ist: Der Abzug darf die Hälfte der Entschädigung für den entnommenen Teil nicht übersteigen. Gesetze nach arabischem Vorbild verwenden die Begriffe الزيادة / في النقصان القيمة (die Wertsteigerung / Wertminderung); der ägyptische Fachbegriff für Wertzuwachs lautet التحسين (*al-taḥsīn*; die Wertzuwachsabgabe, eine Abgabe für Eigentümer, deren Grundstücke durch öffentliche Bauvorhaben an Wert gewinnen: التحسين مقابل) — und es handelt sich nicht um „ القيمة المضافة“, was zum Vokabular der Mehrwertsteuer gehört.

Das Russische befindet sich am verbalen Ende der Achse: Die vorgeschriebene Technik ist

ment Rules, art. 30 (announcement-price floor); verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules). [P]

[16]Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only); *a verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked*; verified at gov.cn (State Council). [P]

verbal, nicht nominal – Auswirkungen „werden nicht berücksichtigt“ (не учитываются) – und es gibt kein Substantiv für „Kunst“. Wenn in einem russischsprachigen Bericht das Substantiv benötigt wird, das in der Analyse dieser Zeitschrift verwendet wird, lautet die vom Fachbereich empfohlene Übersetzung изменение стоимости, ergänzt durch das Paar прирост / снижение стоимости.

Die ostasiatischen Gesetze verzichten gänzlich auf diese Achse: Anstelle eines Substantivs oder Verbs verwenden sie strukturelle Mittel (einen festgelegten Bewertungsstichtag, ein Aufrechnungsverbot). Im japanischen Gesetz wurde kein Fachbegriff für die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wert identifiziert; die Mittel sind struktureller Natur. Art. 71 legt den Wert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Projektgenehmigung fest (価格固定制), der lediglich durch allgemeine Preisbewegungen angepasst wird (物価の変動); art. 90 benennt den aus dem Vorhaben resultierenden Vorteil – 起業利益 (*kigyō rieki*), ein gesetzlich festgelegtes Substantiv – und *verbietet* dessen Verrechnung mit Abtrennungsverlusten (Verluste für das verbleibende Grundstück durch die Abtrennung vom entnommenen Teil; in der US-amerikanischen Praxis „Severance Damages“). Das juristische Substantiv für den ausgeschlossenen Gewinn lautet 開発利益 (*kaihatsu rieki*); 価格の変動 (Preisänderung) ist eine gewöhnliche beschreibende Redewendung, kein Fachbegriff. Zwei japanische Einträge verbleiben in der Liste der unbestätigten Quellen dieser Ausgabe (im „Pending Ledger“ im Anhang zum Prolog): der Entwurf der Entschädigungsstandards aus dem Kabinettsbeschluss von 1962 (公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱), der möglicherweise eine ausdrückliche Formulierung zum Fehlen eines Vorhabens enthält, aber nicht herangezogen wurde, sowie das Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 11. Juni 2002 in der Rechtssache „art. 71“,[17], das hier aus der Rechtslehre und nicht aus dem Urteilstext zitiert wird.

In Artikel 67 Absatz 2 des koreanischen Gesetzes über die Entschädigung bei öffentlichen Bauvorhaben ( ) ist eine allgemeine Regel zum Ausschluss von Entschädigungsregelungen wie folgt festgelegt: — 해당 공익사업으로 인하여 토지등의 가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다 (wenn sich der Preis des Grundstücks aufgrund des betreffenden öffentlichen Bauvorhabens geändert hat, so wird dies nicht berücksichtigt) — basierend auf dem Substantiv 가격의 변동; und Art. 70(1) 지가의 영향 (Einfluss auf die Grundstückspreise) kommt einem wörtlichen „Wert-Effekt“ unter den untersuchten Gesetzen am nächsten. Die Doktrin ist der 개발이익 배제 원칙 (Ausschluss von Entwicklungsgewinnen), den das Verfassungsgericht in 89heonma107 (25. Juni 1990), [18] , den Grundsatz des Ausschlusses von Entwicklungsgewinnen (Ausschluss von Entwicklungsgewinnen) als außerhalb des objektiven Werts liegend ansah, den die vollständige 개발이익 nicht zum objektiven Wert, den eine vollständige Entschädigung abdeckt; das Gesetz über die Rückerstattung von Entwicklungsgewinnen definiert 개발이익 (Art. 2(1)) als den Anstieg, *der über* den normalen Anstieg der Grundstückspreise *hinausgeht* . Dieser Vorbehalt hat Gewicht: 개발이익 bezieht sich ausschließlich auf Wertsteigerungen und berücksichtigt den Wertverlust nicht.

In den taiwanesischen Rechtsvorschriften wurden weder ein entsprechendes Substantiv noch eine umfassende Klausel zur Nichtberücksichtigung von Vorhaben identifiziert. „ Art. 30“ (Übernahme des Marktpreises) bezieht sich auf 徵收當期之市價 (den aktuellen Marktpreis zum Zeitpunkt der Übernahme), wobei die Bandbreite der Marktpreisänderung (市價變動幅度) alle sechs Monate überprüft wird; „art. 30“ der Durchführungsbestimmungen legt das Datum mit einer *einseitigen Ratchet-Klausel* fest — Ist der aktuelle Marktpreis niedriger als zum Zeitpunkt der Bekanntgabe, gilt der Bekanntgabepreis, sodass Wertminderungen neutralisiert werden, während Wertsteigerun-

[17] Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act; *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

[18] Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (Unter Ausschluss des Entwicklungsgewinns, *gaebal iik*, deckt die vollständige Entschädigung den Zielwert ab); provenance: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 16 June 2026. [P]

gen nicht systematisch ausgeschlossen werden — und art. 7 der Bewertungsregeln[19] schließt durch Erwartungen beeinflusste Transaktionen (期待因素影響之交易) aus den Vergleichsobjekten aus. Das Richtungsvokabular lautet 增值 / 漲價 gegenüber 減損 / 貶值, gemäß dem verfassungsrechtlichen Grundsatz 漲價歸公 (art. 143).

In den für die Volksrepublik China geprüften Rechtsvorschriften wurde keine Regel zur Nichtberücksichtigung von Vorhaben festgestellt. Der Erlass Nr. 590, art. 19, legt eine *Untergrenze* fest: Die Entschädigung darf nicht unter dem Marktpreis vergleichbarer Immobilien zum Zeitpunkt der Bekanntgabe des Enteignungsbeschlusses liegen (征收决定公告之日); die Bewertungsmaßnahmen von 2011, arts. 10–11, legen den Bewertungsstichtag auf den Tag der Bekanntgabe fest und schreiben vor, dass lediglich Mietverhältnisse, Hypotheken und Pfändungen unberücksichtigt bleiben. Für ländliche Grundstücke gilt ein administrativ festgelegter „ 区片综合地价“ (zusammengesetzter Zonenpreis, der von jeder Provinz gemäß dem Landverwaltungsgesetz art. 48 festgelegt wird), für den es keine marktbezogene Gegenhypotese gibt. Das Richtungspaar in der Praxis lautet 增值 / 贬值. Diese negative Feststellung beruht auf den beiden nationalen Rechtsvorschriften und den Maßnahmen von 2011; lokale Vorschriften und der nationale Bewertungsstandard bleiben unberücksichtigt, und das ausstehende Hauptbuch im Anhang verzeichnet diese Einschränkung.

Die praktische Regel: Wenn man sich auf ein System mit Richtungspaaren bezieht, sollte man das gesamte Paar anführen, nicht nur eine Hälfte. Eine Regel, die nur anhand ihres Erhöhungsbegriffs zitiert wird, kann eine Bestimmung falsch wiedergeben, die auch die Abschreibung betrifft – ein Fehler, den „*Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert*“ in den Rechtsordnungen mit symmetrischer Regel dokumentiert.

3. Dasselbe Wort mit einem anderen Referenten. Der zentrale Punkt von „*Die Wertbasis und das Verfahren*“ ist die Unterscheidung zwischen *der Wertgrundlage* (der Art von Wert, die eine Bewertung ergeben muss, wie z. B. der Marktwert) und *dem Bewertungsverfahren* (dem Verfahren, mit dem der Wert ermittelt wird, wie z. B. der Kostenansatz). In Polen trennt das Immobilienverwaltungsgesetz (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*, UGN)[20] die beiden Konzepte in zwei Artikeln und zeigt auf, warum diese Unterscheidung wichtig ist. Der Begriff *wartość odtworzeniowa* (Wiederbeschaffungswert) ist eine Wertgrundlage (Artikel 150). Der Kostenansatz, der diesen Wert ermittelt, ist davon getrennt und wird eigenständig benannt (Artikel 152 Absatz 3). Ein Übersetzer, der beides mit „Kostenansatz“ wiedergibt, ignoriert die gesetzliche Unterscheidung. Ein Gutachter, der den „Wiederbeschaffungswert“ als Methode behandelt, verwechselt die Art des Wertes mit dem Verfahren. Der zu Beginn dieses Eintrags diskutierte russische Begriff проект ist der umgekehrte Fall: Dort verweist ein vertraut klingendes Wort auf das Falsche; hier werden zwei unterschiedliche gesetzliche Konzepte in einem englischen Ausdruck zusammengefasst.

4. Namen von Institutionen, die sich nicht übersetzen lassen. Die Terminologie gerichtlicher Strukturen veraltet schnell, und dies ist sowohl eine zeitliche als auch eine sprachliche Diskrepanz: Ein Name, der zu einem bestimmten Zeitpunkt korrekt ist, stellt zu einem anderen Zeitpunkt keine korrekte Bezeichnung für die Institution mehr dar. Bezieht sich ein Bewertungsgutachten auf ein Gericht unter einem veralteten Namen, schadet dies seiner Glaubwürdigkeit; schlimmer noch, es kann den Anschein erwecken, dass sich ein Verweis auf das falsche Gericht bezieht oder auf eines, das zum maßgeblichen Zeitpunkt noch gar nicht existierte. Drei Beispiele veranschaulichen dies.

[19] Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation, art. 7 (anticipation-affected transactions excluded); Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese). [P]

[20] *Ustawa o gospodarce nieruchomościami* (UGN) of 21 August 1997, art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method); verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated text as at 3 August 2026). [P]

In Mexiko existieren nach der Justizreform von 2024 die *Salas* nicht mehr.[21] Der gewählte Oberste Gerichtshof (Suprema Corte), der im September 2025 seine Arbeit aufnahm, tagt ausschließlich in Vollbesetzung (*Pleno*). Ein nach der Reform verfasster Bericht sollte eine aktuelle Entscheidung nicht als von einer „Sala“ stammend beschreiben; Entscheidungen der „Sala“ aus der Zeit vor September 2025 werden weiterhin unter Angabe der jeweiligen „Sala“ zitiert. In Ungarn ist das Regionalgericht – erstinstanzliches Gericht für größere Fälle, Berufungsgericht für die Bezirksgerichte – seit dem 1. Januar 2012 das *törvényszék*; „county court“ (*megyei bíróság*) ist die Bezeichnung vor 2012.[22] Pakistan verfügt über ein Bundesverfassungsgericht, das durch die 27. Verfassungsänderung im November 2025 eingerichtet wurde;[23]. Somit ist der Oberste Gerichtshof nicht mehr die letzte Instanz in Verfassungsfragen, wie es in Texten aus der Zeit vor November 2025 heißt.

5. Kalenderära. Das gleiche Problem der Datumsangabe betrifft sowohl Datumsangaben als auch Wörter. Urkunden aus Taiwan verwenden die Jahreszählung der Republik China (Minguo): Minguo 115 entspricht dem Jahr 2026. Diejenigen aus Japan verwenden die Reiwa-Ära: Reiwa 8 entspricht dem Jahr 2026. Urkunden aus Thailand verwenden die buddhistische Zeitrechnung, die der christlichen Zeitrechnung um 543 Jahre voraus ist. Wird ein Bewertungsdatum aufgrund eines Zeitrechnungsversatzes falsch umgerechnet, handelt es sich nicht um einen Tippfehler. Dies verschiebt das Bewertungsdatum und die Beweisgrundlage um Jahrzehnte oder Jahrhunderte. Wenn Berichte solche Urkunden zitieren, sollten sie beide Formen angeben: „Mingguo 115 (2026)“.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. Ein in London tätiger Rechtsanwalt, der einen Kreditgeber vertritt, hält ein Darlehen, das durch ein Grundstück in Deutschland besichert ist, das voraussichtlich für ein Straßenbauprojekt benötigt wird. Der Rechtsanwalt fragt einen Gutachter, wie das deutsche Recht das behandelt, was in einem englischen Gutachten als „Auswirkungen des Vorhabens auf den Wert“ bezeichnet würde.

Der naive Ansatz stützt sich auf lexikalische Entsprechungen: Man übersetzt „das Vorhaben“ (offensichtlich *„das Projekt“*), sucht danach im BauGB, findet keine relevante Bestimmung und kommt dann zu dem Schluss, dass das deutsche Recht keine Schemregel enthält. Jeder dieser Schritte scheitert gemäß Abschnitt 1 oder Abschnitt 3.

Der ausgerichtete Ansatz fragt, welche Funktion „das Vorhaben“ an sich erfüllt – das heißt, wie das Vorhaben bezeichnet wird, dessen Auswirkungen zu ignorieren sind – und fragt anschließend, was im deutschen Recht diese Funktion erfüllt. Im heutigen Sprachgebrauch wird das Vorhaben als *das Vorhaben* bezeichnet, in der Rechtslehre als *das Unternehmen* (§ 87 FlurbG). Die Nichtberücksichtigungsregel ist jedoch nicht an ein benanntes Rechtsgeschäft gebunden: „§ 95(2) Nr. 2 BauGB“ schließt jede Wertänderung aus, die sich aus der *bevorstehenden Enteignung* ergibt – „Wertänderungen … infolge der bevorstehenden Enteignung“ –, d. h. das in der Rechtslehre als *enteignungsrechtliche Vorwirkung* bezeichnete vorweggenommene Wirken der Enteignung selbst. Zudem verwendet der Begriff „Wert“ Gegensätze: *Wertsteigerung / Wertminderung* (§§ 95–96 BauGB), sodass der Bericht beides umfasst.

Die Zusammenfassung übersetzt weder den Begriff „das Vorhaben“ noch behauptet sie, dass die beiden Systeme gleichwertig seien. Stattdessen wird erläutert, dass das deutsche Recht diese Frage durch eine Regelung regelt, die auf der vorwegnehmenden Wirkung der Enteignung beruht,

[21] Decree reforming the Constitution (*Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*) on the judiciary, *Diario Oficial de la Federación*, 15 September 2024: art. 94 (the Suprema Corte “se compondrá de nueve integrantes … y funcionará en Pleno”); transitory provisions (the elected members take office on 1 September 2025); verified at dof.gob.mx, 6 October 2026. [P]

[22] 2011. évi CLXI. törvény a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról (Bszi.), § 16(c) (*a törvényszék*), in force 1 January 2012; verified at njt.jog.gov.hu, 6 October 2026. [P]

[23] Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court); *press-sourced; citation pending.* †

und nicht durch ein namentlich genanntes Vorhaben, und es werden die entsprechenden deutschen Begriffe und Paragraphen aufgeführt. Die Gegenüberstellung stellt jedes System in seinen eigenen Begriffen dar, zeigt sie nebeneinander an und ermöglicht es dem Leser, sie zu vergleichen.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Ein Bericht, der mehrere Zuständigkeitsbereiche betrifft, sollte:

(a) den Begriff bei seiner ersten Verwendung in der Ausgangssprache angeben, zusammen mit seiner Arbeitsübersetzung sowie dem Rechtsakt und dem Artikel, aus dem er stammt, damit der Leser die Übereinstimmung überprüfen kann, anstatt sich blind darauf zu verlassen;

(b) niemals behaupten, dass die Begriffe zweier Systeme gleichbedeutend sind, sondern erklären, welche Funktion jeder Begriff innerhalb seines jeweiligen Systems hat, und den Vergleich durch die Gegenüberstellung der Begriffe entstehen lassen;

(c) Richtungspaare als Paare anzugeben, da die bloße Nennung des Aufwertungsbegriffs zu einer falschen Darstellung einer Regel führen kann, die auch eine Abwertung umfasst;

(d) jedes Formular, das noch nicht mit seinem Primärtext abgeglichen wurde, als „ausstehend“ kennzeichnen, so wie es in der ersten Version dieses Eintrags für *mais-valia* der Fall war, bis der portugiesische Text überprüft worden war;

(e) Verwenden Sie aktuelle Institutionsnamen und Datumsangaben in doppelter Schreibweise, da ein veralteter Gerichtsname oder ein falsch umgerechnetes Jahreszahlangabe aus einer früheren Zeit ein Fehler ist und keine Stilfrage darstellt.

Grenzüberschreitende Berichte scheitern oft daran, dass die Übersetzung von Begriffen in die Terminologie des heimischen Systems ein trügerisches Gefühl der Sprachgewandtheit vermittelt und irreführend sein kann. Berichte, die Unterschiede klar anerkennen, sind zwar möglicherweise schwerer zu lesen, aber genauer und weniger anfällig für Kritik.

Cross-references: 011 Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert — das Konzept, dessen Begriffsbestand dieser Eintrag systemübergreifend nachverfolgt.

012 Die Zwecke der Bewertung — die Klassifizierung, der die Regel (e) der Disziplin dieses Eintrags dient.

Wörterbuch: Begriffsabweichung; Richtungspaar; Grundlage des Wertes.

Aktuelle Gerichtsurteile, in dieser Ausgabe: Europäische Union; Vereinigtes Königreich; Naher Osten und Nordafrika; Ostasien; Südasien; Nordamerika; Südamerika.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`013-terminology-divergence.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 013-terminology-divergence.pl
%%
%% v1.1.0: forms 1-3 are divergences of vocabulary, 4-5 of reference; a
```

```
%% missing equivalent is not a missing concept; the alignment rule stated.
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 013, "Terminology Across
%% Jurisdictions" (concept id: terminology_divergence).
%%
%% Records, for the terms the entry tracks, what each surveyed legal
%% system uses in its own statutory language, classified by the type
%% of divergence. Every fact carries a verification status; forms
%% reported but not yet checked against the primary text are recorded
%% as pending, never as verified. The CJK verification has landed:
%% Japanese, Korean, Taiwanese, and PRC facts below are verified
%% against the primary statute texts; the residual gaps are recorded
%% in the pending ledger, never filled.
%%
%% Non-Latin scripts and diacritics are transliterated to ASCII in
%% atoms and strings for galley portability; the entry text carries
%% the original forms. (tesebbusu = tesebbüsü; Wertaenderung =
%% Wertänderung; wartosc = ścwarto; etc.)

:- module(terminology_divergence,
    [ divergence_family/2, missing_equivalent_implies_missing_concept/1, alignment_rule/1,
   ↪nuance_type/1, equivalent/5, false_friend/4, value_language/5,
      referent_split/5, institution_trap/3, calendar_era/3,
      no_term_of_art/3, pending_verification/4, do_not_cite/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% THE FIVE TYPES OF NUANCE

nuance_type(missing_equivalent).
nuance_type(directional_pair_vs_neutral_noun).
nuance_type(same_word_different_referent).
nuance_type(institution_name).
nuance_type(calendar_era).

% Verification vocabulary.
valid_status(verified).   % checked this issue against the source the entry's footnote names (
   ↪primary text unless daggered there)
valid_status(pending).    % reported to the department; not yet checked

% equivalent(Concept, Language, Form, Register, Status)
% What does the work of the English term in each system. Register
% distinguishes the statutory form from modern usage and doctrine.

% --- the scheme (Commonwealth term; no single equivalent anywhere) ---

equivalent(scheme, german,  'das Vorhaben',      modern_usage, verified).
equivalent(scheme, german,  'das Unternehmen',   doctrine,     verified).
    % preserved in sec. 87 FlurbG, Unternehmensflurbereinigung

equivalent(scheme, french,  'l\'operation',      statutory,    verified).
    % "travaux ou operations", L. 322-2 dernier alinea

equivalent(scheme, spanish, 'el proyecto de obras', statutory, verified).
    % art. 36.1 LEF: "plano o proyecto de obras"
```

```
equivalent(scheme, spanish, 'la actuacion',      modern_usage, verified).
    % art. 7 TRLSRU 2015

equivalent(scheme, portuguese_br, 'a obra / o melhoramento', statutory, verified).
    % DL 3.365/1941 arts. 4-5

equivalent(scheme, turkish, 'imar ve hizmet tesebbusu', statutory, verified).
    % Kamulastirma Kanunu m. 11; tesebbus = undertaking, NOT "proje"

equivalent(scheme, russian, 'obyekt',            statutory,    verified).
    % the undertaking appears as the object: "stroitel'stvo obyekta
    % federal'nogo / regional'nogo / mestnogo znacheniya"; no
    % single-word equivalent exists

equivalent(scheme, arabic_egypt_gulf, 'al-mashru`', statutory,  verified).
    % Egypt Law 10/1990 art. 2; Qatar Law 8/2022 arts. 6-7; Kuwait
    % Decree-Law 33/1964 "mashru` al-manfa`a al-`amma"
equivalent(scheme, arabic_maghreb, 'al-`amaliyya / al-ashghal', statutory, verified).
    % French-model statutes; Algeria Law 91-11 arts. 6, 9

% --- East Asia (verified against primary statute texts) -------------

equivalent(scheme, japanese, jigyo, statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2-3; the
    % project approval is jigyo no nintei (art. 16); satellite nouns
    % kigyosha (undertaker), kigyochi (project land)

equivalent(scheme, korean, 'gongik saeop', statutory, verified).
    % Toji Bosang Beop, art. 2(2)/(7); saeop injeong parallels
    % Japan's project approval

equivalent(scheme, taiwanese, 'xingban shiye', statutory, verified).
    % Land Expropriation Act (TW), arts. 3, 3-2, 13; bare head noun
    % shiye

% The PRC has NO term of art as a valuation reference; the statutory
% collective noun is recorded below via no_term_of_art/3 rather than
% as an equivalent, and jianshe xiangmu is a false friend.
% no_term_of_art(Jurisdiction, Concept, WhatExistsInstead)

no_term_of_art(chinese_prc, scheme,
    'collective noun jianshe huodong (construction activities), Land Administration Law art. 45;
   ↪Decree No. 590 art. 9').

% --- false friends: the word exists, the referent is wrong ----------
% false_friend(Language, Form, LooksLike, ActualReferent)

false_friend(russian, proekt, scheme,
    'design documentation (drawings and papers), not the undertaking').

false_friend(arabic_egypt, 'al-qima al-mudafa', betterment,
    'value-added-tax vocabulary; the betterment term of art is al-tahsin (levy: muqabil al-tahsin)
   ↪').

false_friend(chinese_prc, 'jianshe xiangmu', scheme,
    'generic planning noun only (Land Administration Law arts. 52-53), not a valuation reference').

% value_language(Language, IncreaseTerm, DecreaseTerm, NeutralForm, Source)
% No statute surveyed uses a general abstract noun as a term of art for the scheme's
% effect on value as such: some speak only directionally, some use a
% neutral noun for a change in value, Russian speaks verbally. NeutralForm is none/1-wrapped
```

```
   ↪commentary where absent.

value_language(german,  'Wertsteigerung', 'Wertminderung',
    neutral('Wertaenderung'), 'secs. 95-96 BauGB').

% Of the directional pair the Code uses only 'plus-value' (L. 321-5);
% 'moins-value' is scholarly usage, not in the Code. The disregard
% (L. 322-2) uses the neutral 'changements de valeur': both directions.
value_language(french,  'plus-value', none,
    neutral('changements de valeur'), 'L. 321-5; neutral form L. 322-2, final paragraph').

value_language(spanish, 'plusvalia', none,
    none, 'art. 36.1 LEF; hope value: expectativas, art. 36.2 TRLSRU').

value_language(portuguese_br, 'valorizacao', 'depreciacao',
    none, 'DL 3.365 art. 27').

value_language(portuguese_pt, 'mais-valia', none,
    none, 'CE art. 23/2, Lei 168/99 (DR I-A n. 219, 18-9-1999; consolidated text, PGD Lisboa) --
   ↪verified 2026-09-02').

value_language(turkish, 'deger artisi', 'deger dusuklugu',
    none, 'Kamulastirma Kanunu m. 11-12').

value_language(arabic_model, 'al-ziyada fi al-qima', 'al-nuqsan fi al-qima',
    none, 'Egypt Law 10/1990 arts. 17-18').

value_language(russian, 'prirost stoimosti', 'snizhenie stoimosti',
    neutral('izmenenie stoimosti'),
    'recommended renderings; the statutory technique is verbal ("ne uchityvayutsya"), ZK RF st.
   ↪56.8 p. 5').

% Japan: NO abstract noun; devices are structural (art. 71 price
% fixed at project-approval publication, rolled forward only by
% general price movement, bukka no hendo; art. 90 kigyo rieki,
% set-off against severance losses PROHIBITED). Doctrine noun for the
% excluded gain: kaihatsu rieki. Neutral movement noun: kakaku no
% hendo.
value_language(japanese, 'kigyo rieki (scheme-derived benefit, art. 90)', none,
    neutral('kakaku no hendo'),
    'Act No. 219 of 1951, arts. 71, 90; doctrine: kaihatsu rieki').

% Korea: art. 67(2) states the general no-scheme rule verbatim on the
% noun gagyeok ui byeondong; art. 70(1) jiga ui yeonghyang is the
% closest any surveyed statute comes to a literal "value effect".
value_language(korean, 'gaebal iik (development gain; enhancement only)', none,
    neutral('gagyeok ui byeondong'),
    'art. 67(2) Toji Bosang Beop; art. 70(1); CC 89heonma107 (25 June 1990); Restitution of
   ↪Development Gains Act art. 2(1)').

value_language(taiwanese, 'zengzhi / zhangjia', 'jiansun / bianzhi',
    none,
    'Land Expropriation Act (TW) art. 30; enforcement rules art. 30; appraisal rules art. 7; Const.
   ↪  art. 143 zhangjia guigong').

value_language(chinese_prc, zengzhi, bianzhi,
    none,
    'pair in practice, not a statutory scheme with a disregard: Decree No. 590 art. 19; 2011
   ↪appraisal measures arts. 10-11').

% Korea's doctrine noun answers the enhancement limb only.
```

```
enhancement_only(korean, 'gaebal iik',
    'does not answer the depreciation limb').

% Taiwan: enforcement rules art. 30 runs a ONE-WAY RATCHET.
one_way_ratchet(taiwanese, 'enforcement rules, art. 30',
    'announcement price governs where the current market price is lower: depreciation neutralised,
   ↪ enhancement not systematically excluded').

% PRC: no scheme-disregard rule at all in the instruments checked.
no_disregard_rule(chinese_prc,
    'Decree No. 590 art. 19 is a floor (not below market price of comparable property at the
   ↪ expropriation-decision announcement date); 2011 measures arts. 10-11 disregard only lease,
   ↪ mortgage, and seizure factors; rural land takes an administratively set composite zone price (
   ↪ qupian zonghe dijia), no market counterfactual').

% Turkiye m. 12: the deduction for enhancement on a partial taking may
% not exceed 50% of the compensation for the part taken.
setoff_cap(turkish, 'm. 12, Kamulastirma Kanunu', 50).

% Egypt art. 17: betterment/worsenment set-off on the remainder of a
% partial taking (no percentage cap recorded as verified).
remainder_setoff(arabic_egypt, 'art. 17, Law 10/1990').

% Germany keys its disregard to the expropriation's advance effect,
% not to a named scheme: sec. 95 II Nr. 2 BauGB, "Wertaenderungen ...
% infolge der bevorstehenden Enteignung" (doctrine:
% enteignungsrechtliche Vorwirkung).
disregard_keyed_to(german, 'the impending expropriation itself',
    'sec. 95 II Nr. 2 BauGB').

% Portugal keys one limb of its disregard to the declaration of
% public utility itself: art. 23/2 a) CE, "a mais-valia que resultar
% ... da propria declaracao de utilidade publica da expropriacao"
% (verified against Lei 168/99, DR I-A n. 219, 18-9-1999, and the
% consolidated text).
disregard_keyed_to(portuguese_pt, 'the declaracao de utilidade publica itself',
    'art. 23/2 a), Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99)').

% Russia's nearest analogues: prior-use valuation with the planned
% taking left out of account, and post-notice improvements at the
% owner's risk.
disregard_keyed_to(russian, 'the planned taking; post-notice improvements at owner\'s risk',
    'ZK RF st. 56.8 pp. 5, 8; GK st. 280').

% No general no-scheme rule exists across the Arabic-drafted statutes
% surveyed, and the narrow rules that exist (Egypt arts. 17-18) have
% no received collective name.
disregard_keyed_to(japanese,
    'price fixed at project-approval publication; scheme benefit not set off against severance
   ↪ losses',
    'arts. 71, 90, Act No. 219 of 1951').

disregard_keyed_to(korean, 'the public-works project concerned (general no-scheme rule)',
    'art. 67(2), Toji Bosang Beop').

no_received_name(arabic_drafted_statutes, scheme_disregard).

% referent_split(Jurisdiction, Term, ReferentA, ReferentB, Sources)
% Same word (or nearby words) naming different things: the basis of
% value vs the approach that produces it.
```

```
referent_split(poland, 'wartosc odtworzeniowa',
    basis_of_value, cost_approach_that_produces_it,
    'basis: art. 150 UGN; approach: art. 152(3) UGN').

% institution_trap(Jurisdiction, ObsoleteOrWrongForm, CurrentFact)

institution_trap(mexico, 'Salas of the Suprema Corte',
    'post-2024 reform: no Salas; the elected court, seated September 2025, sits en banc (Pleno)
   ↪ only').

institution_trap(hungary, 'county court',
    'the regional court is the torvenyszek (since 1 Jan 2012); county court is the pre-2012 name').

institution_trap(pakistan, 'Supreme Court as final constitutional forum',
    'a Federal Constitutional Court exists under the 27th Amendment (November 2025)').

% calendar_era(Era, YearIn2026, OffsetToCE)
% Era year + OffsetToCE = common-era year.

calendar_era(minguo,       115,  1911).
calendar_era(reiwa,          8,  2018).
calendar_era(buddhist_era, 2569, -543).

% VERIFICATION LEDGER

% pending_verification(Kind, Item, Language, Note)
% Kind: term_form | instrument | judgment.

pending_verification(instrument,
    'Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision)
   ↪ ',
    japanese,
    'may contain an explicit no-scheme phrase; unreached').

pending_verification(judgment,
    'Supreme Court, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71',
    japanese,
    'cited from doctrine, not from the judgment text').

pending_verification(instrument,
    'local rules and GB/T 50291',
    chinese_prc,
    'the PRC negative finding rests on the two national instruments and the 2011 appraisal measures
   ↪  only').

% Provisions the department has verified do NOT say what they are
% sometimes cited for.
do_not_cite(russian, 'GK st. 281(2)',
    'contains no scheme-effect exclusion').

% CHECKS
% 1. Every equivalent carries a status from the closed vocabulary, and
%    the pending ledger is consistent: every value_language row whose
%    source is marked PENDING has a matching term_form ledger entry,
%    and vice versa; every ledger entry's kind is from the closed
%    vocabulary.
% 2. No equivalent row claims a recorded false friend: the false
%    friend ledger and the equivalent ledger are disjoint per language.
% 3. The CJK record is populated AND sourced (this check replaced
%    no_cjk_yet when the verification landed): verified scheme
%    equivalents exist for Japanese, Korean, and Taiwanese; the PRC
```

```
%    negative finding is recorded as no_term_of_art, never as an
%    equivalent; every CJK language has a value_language row and a
%    provenance fact; and the residual gaps (1962 Outline, H14.6.11,
%    PRC local rules) sit in the pending ledger.
% 4. Calendar arithmetic is exact: era year + offset = 2026 for every
%    recorded era.
% 5. The Turkish set-off cap is a percentage.
% 6. "Value effect" is nowhere recorded as a statutory noun: no
%    value_language row carries 'value effect' as a form.

statuses_closed :-
    for_all(equivalent(_, _, _, _, S), valid_status(S)).

valid_pending_kind(term_form).
valid_pending_kind(instrument).
valid_pending_kind(judgment).

pending_ledger_consistent :-
    for_all(( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') ),
            pending_verification(term_form, F, L, _)),
    for_all(pending_verification(term_form, F, L, _),
            ( value_language(L, F, _, _, Src),
              sub_atom(Src, _, _, _, 'PENDING') )),
    for_all(pending_verification(K, _, _, _), valid_pending_kind(K)).

false_friends_disjoint :-
    \+ ( false_friend(Lang, Form, Concept, _),
         equivalent(Concept, Lang, Form, _, _) ).

% Provenance for the East Asian record.
cjk_source(japanese,
    'Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), e-Gov text').
cjk_source(korean,
    'Toji Bosang Beop, law.go.kr, current to 2026-06-16').
cjk_source(taiwanese,
    'Land Expropriation Act, law.moj.gov.tw D0060058, with enforcement rules and appraisal rules').
cjk_source(chinese_prc,
    'Land Administration Law (2019); State Council Decree No. 590; appraisal measures Jianfang
   ↪ [2011] No. 77').

cjk_populated_and_sourced :-
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese]),
            ( equivalent(scheme, L, _, statutory, verified),
              cjk_source(L, _) )),
    no_term_of_art(chinese_prc, scheme, _),
    \+ equivalent(scheme, chinese_prc, _, _, _),
    cjk_source(chinese_prc, _),
    for_all(member(L, [japanese, korean, taiwanese, chinese_prc]),
            value_language(L, _, _, _, _)),
    pending_verification(instrument, _, japanese, _),
    pending_verification(judgment, _, japanese, _),
    pending_verification(instrument, _, chinese_prc, _).

calendar_exact :-
    for_all(calendar_era(_, Y, Off), 2026 =:= Y + Off).

caps_are_percentages :-
    for_all(setoff_cap(_, _, C), ( integer(C), C >= 0, C =< 100 )).

no_statutory_noun_for_value_effect :-
```

```
    \+ value_language(_, 'value effect', _, _, _),
    \+ equivalent(value_effect, _, _, statutory, _).

check :-
    statuses_closed,
    pending_ledger_consistent,
    false_friends_disjoint,
    cjk_populated_and_sourced,
    calendar_exact,
    caps_are_percentages,
    no_statutory_noun_for_value_effect,
    format("013-terminology-divergence: all checks passed~n", []).

% v1.1.0 additions.
divergence_family(vocabulary, [1,2,3]).
divergence_family(reference,  [4,5]).
missing_equivalent_implies_missing_concept(false).
alignment_rule("The correct translation is the term, expression or legal mechanism that performs
   ↪the same function in the other system, not the closest word; a plausible translation is not
   ↪proof of legal equivalence.").
```

Die Wertbasis und das Verfahren (The Basis of Value and the Approach)

Foundations • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • October 1, 2026

Version 1.2.0
DOI: 10.67330/jp7pr043

Formale Definition. Eine *Wertgrundlage* legt fest, welche Art von Wert eine Aufgabe erbringen soll; sie gibt an, welcher Wert angestrebt wird, welche Bedingungen ihn definieren und für wen er angestrebt wird. Sie nimmt die zweite Ebene in der unter *Die Zwecke der Bewertung* erläuterten Hierarchie ein und wird entsprechend dem Zweck der Aufgabe ausgewählt; sie bestimmt zudem, welche Nachweise akzeptabel sind. Die Wertgrundlage darf nicht mit zwei eng verwandten Konzepten verwechselt werden. Eine Wertprämisse bezieht sich auf die angenommene Situation, in der der Vermögenswert übertragen wird, zum Beispiel ein offener Markt, ein Gesamtverkauf, eine geordnete Liquidation, ein Zwangsverkauf oder die fortgesetzte Nutzung (die Immobilie wird in ihrer derzeitigen Nutzung beibehalten); ein Gesamtverkauf bedeutet, dass alle Einheiten zusammen an einen Käufer verkauft werden. Der Liquidationswert ist eine Grundlage; ordnungsgemäße Liquidation und Zwangsverkauf sind die Prämissen (Verkaufsbedingungen), unter denen er geschätzt wird. Ein Bewertungsansatz ist das allgemeine Verfahren (Vergleichswertverfahren, Anschaffungskostenverfahren, Ertragswertverfahren), das angewendet wird, um einen Wert zu ermitteln, nachdem sowohl die Grundlage als auch die Prämisse festgelegt wurden. In der amerikanischen Praxis werden diese Ansätze als „Sales Comparison“, „Cost“ und „Income“ bezeichnet (in den Internationalen Bewertungsstandards: „Market“, „Income“ und „Cost“). Der Ansatz legt die Grundlage nicht fest; stattdessen liefert jeder Ansatz einen *Werthinweis*, wobei die Art des angegebenen Werts von der Definition des Bewertungsauftrags und von den gewählten Eingangsgrößen abhängt.

Anschauliche Einordnung. Das Wort „Wert“ in einer Spaltenüberschrift ist meist der Ausgangspunkt für die Verwirrung, auf die dieser Eintrag eingeht. Wenn ein Gutachter beispielsweise eine Spalte als *„Angegebener Wert nach dem Ertragswertverfahren“* bezeichnet, ist zwar die betreffende Methode klar, die Bedeutung der Zahl bleibt jedoch unklar. Die korrekte Überschrift sollte *„Angabe des Marktwerts nach dem Ertragswertverfahren“* lauten, da dies das Ergebnis verdeutlicht. Basiert die betreffende Spalte auf anderen Annahmen, könnte sie den Investitionswert angeben; die Seite enthält jedoch keinen Hinweis, der den Unterschied zwischen den beiden Fällen verdeutlicht.

Beim Kostenansatz kann die Verwendung von Kurzformeln irreführender sein als ihr bloßes Weglassen. Der Begriff „Kostenwert“ verbindet fälschlicherweise zwei unterschiedliche Konzepte miteinander. Kosten, Preis und Wert sind unterschiedliche Begriffe: Kosten beziehen sich auf den Betrag, der ausgegeben wird oder ausgegeben werden muss, der Preis ist der Betrag, der bei einer bestimmten Transaktion tatsächlich gezahlt wird, und der Wert ist eine Einschätzung darüber, was unter bestimmten Bedingungen gezahlt würde. Diese Unterscheidung bestand bereits vor der Einführung der aktuellen Standards, und jedes in diesem Eintrag untersuchte System berücksichtigt sie. Schätzungen der Wiederbeschaffungskosten (neuwert) und der Ersatzkosten (neuwert) sind Kostenschätzungen; sie werden erst dann zu einem Wertindikator, nachdem der Grundstückswert hinzugerechnet und die aufgelaufene Abschreibung abgezogen wurde. Die Art des angegebenen Werts hängt von der Art der berücksichtigten Abschreibung und von den einbezogenen Komponenten ab.

Wo Bewerter ihr begegnen. Gutachter sprechen von einem „Kostenwert“ und einem „Ertragswert“, jedoch nicht von einem „Vergleichswert“: Sie sprechen vielmehr von der Marktwertangabe gemäß dem Vergleichswertverfahren. Die Kurzbezeichnung entstand dort, wo sie zu Verwirrung führt: Sowohl der Kosten- als auch der Ertragsansatz können jeweils zur Schätzung von mehr als einer Wertart herangezogen werden, sodass die Bezeichnung des Ansatzes keinen Aufschluss darüber gibt, welcher Wert ermittelt wurde. Der Vergleichswertansatz gibt meist den Marktwert an, und sein Ergebnis wird nach dem Wert benannt, den es angibt.

Jeder Ansatz kann zur Schätzung von mehr als einer Art von Wert verwendet werden, und der Anwendungsbereich unterscheidet sich von Ansatz zu Ansatz; dieser Unterschied ist das Bewertungsobjekt der folgenden Ausführungen.

Der Vergleichswertansatz ist der am klarsten definierte Ansatz; er ermittelt den Wert, indem er die für ähnliche Immobilien gezahlten Preise betrachtet und anschließend Anpassungen für die Unterschiede zwischen diesen vornimmt. Handelt es sich bei den betreffenden Vergleichsverkäufen um Transaktionen zu marktüblichen Bedingungen, die die Voraussetzungen für die Bestimmung des Marktwerts erfüllen – darunter typischerweise motivierte Parteien, eine angemessene Marktpräsenz sowie Barzahlung oder bargeldähnliche Zahlungsbedingungen –, dann ergibt sich daraus der Marktwert. Dies ist die übliche Anwendung dieses Ansatzes. Er kann ebenfalls zur Ermittlung des fairen Marktwerts bei Erbschaften, Schenkungen und bestimmten Steuerangelegenheiten herangezogen werden, auch wenn die rechtliche Definition abweicht, vorausgesetzt, die Transaktionsnachweise sind vergleichbar. In solchen Fällen stammt die Definition aus dem Steuerrecht (für die US-Erbschafts- und Schenkungssteuer aus den Vorschriften des Treasury Department) und nicht aus der Bewertungspraxis. Er stützt den Steuerwert bei der Massenbewertung, wenn dieser an einen gesetzlichen Standard angepasst wurde, und er stützt den Liquidationswert, wenn es sich bei den Vergleichsobjekten selbst um Notverkäufe oder Zwangsverkäufe handelt und die Bewertung auf der Annahme einer Liquidation basiert. Es ist jedoch zu beachten, dass gewöhnliche Marktverkäufe nicht zu einem Liquidationswert führen.

Der Ertragswertansatz ist in den unterschiedlichsten Situationen anwendbar, da jede seiner Eingangsgrößen entweder vom Markt oder von einer bestimmten Partei abgeleitet werden kann. Schätzungen des Marktwerts ergeben sich aus der Marktmiete, der Marktleerstandsquote, den Marktkosten und einem marktbasierten Kapitalisierungs- oder Diskontsatz. Umgekehrt führen die Erwartungen eines einzelnen Investors hinsichtlich der Miete, seiner Kostenregelungen, der Haltedauer, der Finanzierungsvereinbarungen, der steuerlichen Situation und der geforderten Rendite mittels derselben rechnerischen Berechnungen zu einer Schätzung des Investitionswerts für diesen Investor. Mit derselben Berechnungsmethode lässt sich auch der Nutzungswert schätzen – also der Wert der Immobilie für eine bestimmte fortlaufende Nutzung anstelle ihrer höchsten und besten Nutzung –, indem die Erträge aus dieser Nutzung kapitalisiert werden. Sie ermöglicht zudem die Berechnung des Betriebswerts, der die Erträge aus dem Geschäftsbetrieb eines Unternehmens einbezieht, das nicht von der Immobilie getrennt ist, sowie des Schätzwerts, bei dem ein Gesetz die Anwendung einer Ertragswertmethode vorschreibt. Für sich genommen liefert sie jedoch weder den Versicherungswert – bei dem es sich um einen kostenbasierten Wert handelt – noch den Liquidationswert, der andere Annahmen und eine andere Art von Nachweisen erfordert.

Im Spektrum der zugrunde liegenden Bewertungsgrundlagen liegt der Kostenansatz zwischen dem Vergleichswertverfahren und dem Ertragswertverfahren. Dabei wird das Grundstück entsprechend seiner höchsten und besten Nutzung als unbebaut bewertet, die Neuanschaffungs- oder Wiederbeschaffungskosten hinzugerechnet und die vom Markt anerkannte Wertminderung abgezogen, um den Marktwert zu ermitteln. Er eignet sich am besten für Neubauten und für Spezialimmobilien, die nicht häufig verkauft werden. Wird die Wertdefinition in der Bewertung auf den Versicherungswert geändert, ergibt dasselbe Verfahren den Versicherungswert.

Der Versicherungswert ist der Betrag, der erforderlich ist, um die versicherten baulichen Anlagen zu ersetzen, wobei das Grundstück, die Erdarbeiten und die unterirdischen Fundamente häufig nicht einbezogen werden und die Abschreibung gemäß den Angaben in der Police entweder teilweise oder vollständig unberücksichtigt bleibt. Dies ist die typischste nicht marktbezogene Anwendung dieser Methode. Der Nutzungswert und der Schätzwert werden nur dann herangezogen, wenn eine bestimmte Definition oder ein gesetzlich vorgeschriebenes Kostenmodell dies vorsieht. Der Kostenansatz liefert weder den Investitionswert noch den Liquidationswert.

Die Analyse der Erschließung von Baugrundstücken ist eine der Methoden zur Grundstücksbewertung (neben dem Vergleichswertverfahren, dem Aufteilungsverfahren, dem Extraktionsverfahren, dem Residualwertverfahren und der Kapitalisierung der Grundrente); sie stellt keinen vierten Ansatz dar. Vom Verfahren her handelt es sich um eine diskontierte Cashflow-Analyse, sodass sie zum Ertragswertverfahren gehört und nicht zum Anschaffungskostenverfahren. Dabei werden die Preise prognostiziert, zu denen die Grundstücke verkauft werden; davon werden die Erschließungskosten, die Kosten für den Besitz der Grundstücke bis zum Verkauf sowie der Gewinn des Bauträgers abgezogen; der verbleibende Betrag wird dann über den Absorptionszeitraum (die Zeit, die benötigt wird, um alle Grundstücke zu verkaufen) abgezinst. Dies ist eine Form der Renditekapitalisierung (Abzinsung eines Stroms zukünftiger Erträge). Auch wenn das Arbeitsblatt eine Reihe von Kostenangaben enthält, würde eine Einteilung des Ansatzes nach Einzelposten fälschlicherweise den Eindruck erwecken, es handele sich um einen Kostenansatz. Selbst wenn der Ansatz klar ist, lässt sich die Grundlage daraus nicht ablesen; sie wird durch die Eingabedaten bestimmt, wie der nächste Absatz zeigt.

Die Grundlage einer Parzellierungsanalyse wird durch ihre Eingabewerte bestimmt: Marktpreise für Grundstücke, Absorptionsraten, Erschließungskosten, ein marktgestützter unternehmerischer Anreiz und ein marktbasierter Diskontsatz ergeben den Marktwert des Grundstücks. Andererseits führen die eigenen Gewinnanforderungen eines Bauträgers, die Art und Weise, wie er seine Finanzierung gestaltet hat, seine Haltedauer, seine steuerliche Situation oder seine Annahmen zur Absorption zu dem Investitionswert dieses Bauträgers, auch wenn beide Modelle auf derselben Struktur basieren. Im eigenen Modell eines Bauträgers zeigt die unternehmerische Anreizkurve den erforderlichen Gewinn dieses Bauträgers an; an dieser Kurve geht eine Marktwertanalyse am leichtesten in den Investitionswert über.

Bei der Parzellierung sind sowohl der Einzelhandelswert der fertiggestellten Grundstücke (die einzeln verkauft werden) als auch der Gesamtwert des Bestands (der an einen einzigen Käufer verkauft wird, der das Absatzrisiko übernimmt) Marktwerte; sie unterscheiden sich in ihrer Prämisse, nicht in ihrer Wertgrundlage.

Warum sie für die Belastbarkeit zählt. Wie breit das Spektrum der Grundlagen eines Bewertungsansatzes ist, hängt davon ab, inwieweit seine Eingangsgrößen aus dem beobachteten Marktverhalten stammen und inwieweit sie auf den in der Aufgabenstellung festgelegten Definitionen beruhen. Der Vergleichswertansatz stützt sich fast ausschließlich auf tatsächliche Transaktionen, wobei keine davon einer bestimmten Partei zuzuordnen ist. Der Ertragswertansatz nutzt sowohl marktbezogene Daten (Marktmiete, Marktrenditen) als auch parteispezifische Daten (die von dieser Partei geforderte Rendite, Finanzierung, steuerliche Situation), was wiederum seinen Anwendungsbereich erweitert. Der Kostenansatz nimmt eine Zwischenposition ein: Die Neubaukosten sind weitgehend eine Tatsache, während die Frage, was einbezogen wird und welche Abschreibungen vorgenommen werden, durch die Definition in der Aufgabenstellung festgelegt wird.

Daraus folgt: Je größer der Anteil der Inputs einer Methode ist, die aus dem Auftrag und nicht aus dem Markt stammen, desto stärker hängt die Begründung vom Ermessen des Gutachters ab und desto eher kann sie angefochten werden. Ein Schweizer Urteil, das in der Rubrik „Aktuelle

Gerichtsentscheidungen“ dieser Ausgabe zusammengefasst ist, weist in dieselbe Richtung. In der Rechtssache „1C_224/2025“ (24. September 2025,) stellte das Schweizer Bundes *Bundesgericht* fest, dass im Falle einer formellen Enteignung (einer vollständigen Enteignung der Immobilie im Gegensatz zu einer behördlichen Beschränkung, die im Schweizer Recht als materielle Enteignung bezeichnet wird) der Marktwert hauptsächlich durch Vergleich ermittelt wird; er lehnte den Ertragswertansatz ab, da dessen Ergebnisse von der Kapitalisierungsrate und von Mieten abhängen, die möglicherweise nicht erzielbar sind; in diesem Fall reichten zwei ordnungsgemäß angepasste Vergleichsobjekte aus.

Dieser Grundsatz gilt auch im statistischen Kontext, der von dieser Abteilung seit „*Hedonische Regression*“ (Ausgabe 1) verwendet wird. Im Falle der hedonischen Regression hängt die Grundlage von der Stichprobe und der Art und Weise ab, wie das Modell spezifiziert ist. Basiert das Modell auf Transaktionen zu marktüblichen Bedingungen auf dem freien Markt, wird der Marktwert geschätzt; wird es jedoch auf Notverkäufe oder Übertragungen zwischen verbundenen Parteien angewendet, ergibt sich ein anderes Ergebnis, auch wenn die Form der Gleichung dieselbe ist und die Diagnostik sowie die Statistiken der Anpassungen ebenso gut aussehen mögen. Die Methode selbst ändert sich nicht, doch die Grundlage ändert sich, und dies wird in der Ausgabe nicht vermerkt.

Keines bestimmt das andere: Der Ansatz bestimmt nicht die Bemessungsgrundlage, und die Bemessungsgrundlage bestimmt nicht den Ansatz, es sei denn, ein Gesetz sieht dies vor, wie es in Polen der Fall ist. Zwei in dieser Ausgabe vorgestellte Gesetze veranschaulichen diese beiden Merkmale. Das österreichische Gesetz über die Bemessung der Grundsteuer (*Liegenschaftsbewertungsgesetz*, LBG, BGBl. Nr. 150/1992, Bundesgesetzblatt) legt die Bemessungsgrundlage fest, lässt jedoch die Wahl des Ansatzes offen. In Gerichtsverfahren ist – sofern ein Gesetz oder eine Vereinbarung nichts anderes vorsieht – der zu ermittelnde Wert der *Verkehrswert* (der im Gesetz verwendete Begriff für den Marktwert; § 2 Abs. 1), der als der Preis definiert ist, der normalerweise bei einem Verkauf im Rahmen eines redlichen Geschäftsverkehrs erzielt würde (§ 2 Abs. 2). Die §§ 3 bis 7 beschreiben die Vergleichs-, Ertrags- und Kostenverfahren und ermöglichen es dem gerichtlich bestellten Sachverständigen (Gutachter), unter diesen Verfahren entsprechend dem Stand der Wissenschaft und der bestehenden Marktpraxis eine Auswahl zu treffen.

Polen zeigt auch die andere Seite dieser Beziehung auf. Nach dem Gesetz über die Entschädigung bei Enteignung (*ustawa o gospodarce nieruchomościami*) richtet sich die Entschädigung im Falle einer Enteignung nach dem Marktwert (art. 134(1)); der Wiederbeschaffungswert (*wartość odtworzeniowa*) wird nur dann herangezogen, wenn Immobilien dieser Art nicht gehandelt werden, sodass kein Marktwert ermittelt werden kann (art. 135(1)), wobei das Grundstück in solchen Fällen getrennt von den Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bewertet wird. Hier geht das Gesetz weiter als das österreichische: art. 152(3) verknüpft zudem jede Bemessungsgrundlage mit bestimmten Bewertungsansätzen – den Marktwert mit dem Vergleichs- oder Ertragswertverfahren, den Wiederbeschaffungswert mit dem Anschaffungskostenverfahren. Die beiden Werte stehen nicht in Konkurrenz zueinander; das Oberste Verwaltungsgericht (*Naczelny Sąd Administracyjny*, NSA) hat dies in einem Steuerverfahren (III FSK 560/24, 10. April 2026) klargestellt, indem es feststellte, dass Marktwert und Wiederbeschaffungswert keine gegensätzlichen Größen sind. Ein Gesetz kann die Bemessungsgrundlage festlegen, die Umstände spezifizieren, unter denen eine andere Bemessungsgrundlage gilt, und, wie im vorliegenden Fall, jede Bemessungsgrundlage an einen Bewertungsansatz knüpfen.

Durchgerechnetes Bewertungsbeispiel. Ein Paket, ein Datum des Inkrafttretens, ein Ansatz, zwei Zahlen.

Ein Eckgrundstück mit einer Fläche von etwa 12.900 Quadratfuß (1.200 m^2) an einer Straße, die verbreitert werden soll. Die Verbreiterung wurde vor zwei Jahren angekündigt; seit der Ankündi-

gung wurden Grundstücke entlang dieser Strecke zu höheren Preisen gehandelt, da eine breitere Straße mehr Verkehr und bessere Sichtbarkeit mit sich bringt. Am selben Tag gehen zwei Aufträge ein, bei denen jeweils ein Wert ermittelt werden soll, der in den Anweisungen als Marktwert bezeichnet wird, und die beide mittels Verkaufsvergleich zu beantworten sind.

Anweisung des Kreditgebers: Bewertung des Grundstücks im Ist-Zustand als Hypothekensicherheit. Drei Verkäufe zu marktüblichen Konditionen in der Umgebung, alle nach der Ankündigung, Anpassung auf $540,000. Die Vergleichsobjekte weisen den höheren Preis auf, ebenso wie das Bewertungsobjekt; es muss nichts abgezogen werden, da dem Kreditgeber mitgeteilt wird, welchen Preis das Grundstück morgen erzielen würde.

Die Enteignungsberechnung. Bewerten Sie denselben Standort zum selben Zeitpunkt für Entschädigungszwecke gemäß einem Gesetz, das die Auswirkungen des Vorhabens (in der US-amerikanischen Praxis: des Projekts) selbst auf den Wert außer Acht lässt (siehe *Das Vorhaben und seine Wirkungen auf den Wert*). Die gleichen drei Verkäufe, die gleichen Anpassungen und dann noch eine weitere: Die auf die Verbreiterung zurückzuführende Preisdifferenz im Korridor, gemessen mit 12. % im Vergleich zu Verkäufen außerhalb des Korridors, ergibt sich. Der Wert liegt bei $540,000 ÷ 1,12, bzw. $482,000 auf die nächste Tausend gerundet.

Zwei Zahlen, die $58,000 voneinander abweichen, basierend auf demselben Ansatz, denselben Vergleichsobjekten, demselben Datum und derselben Prämisse eines Verkaufs auf dem freien Markt. Zwischen ihnen liegt kein Rechenfehler, und es verbirgt sich keine Anpassung. Was sie unterscheidet, ist die Grundlage – die Definition des gesuchten Werts, die hinter dem gemeinsamen Begriff *„Marktwert“* verborgen bleibt: Bei der einen Bewertung wird gefragt, was der Markt zahlen würde, bei der anderen, was der Markt gezahlt hätte, wenn das Vorhaben nie angekündigt worden wäre. Ein Leser, dem nur die beiden Arbeitsblätter mit der Überschrift *„Angegebener Wert nach dem Vergleichswertverfahren*“ vorgelegt würden, hätte keine Möglichkeit zu erkennen, welches welches ist, und wäre berechtigt anzunehmen, dass eines davon falsch ist.

Beachten Sie, was das Beispiel *nicht* zeigt. Die Prämisse bleibt immer dieselbe: Beides sind Verkäufe auf dem freien Markt, keiner ist ein Zwangsverkauf oder eine Liquidation. Der Ansatz ändert sich nie. Nur die Definition des angestrebten Werts ändert sich, und der Wert ohne Vorhaben liegt um $58,000 niedriger: Der Wert des Kreditgebers liegt 12 Prozent darüber. Das ist die gesamte Aussage dieses Eintrags, in einer einzigen Rechenzeile.

Cross-references: 012 Die Zwecke der Bewertung — die Ebene oberhalb dieser Ebene; der Zweck schränkt die Grundlage ein, und das maßgebliche Recht schreibt die Grundlage oft vor.

013 Terminologische Divergenz — Wie Übersetzungen Grundlagen und Herangehensweisen verwischen können (das Beispiel aus Polen).

005 Hedonische Regression — wobei die Stichprobe und die Spezifikation an die Stelle der hier behandelten Eingaben treten.

Wörterbuch: Wertgrundlage; Wertvoraussetzung; Wertangabe; Versicherungswert; Investitionswert.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen, in dieser Ausgabe: die österreichischen und polnischen Urteile sowie die oben zitierte Schweizer Entscheidung.

Addendum: Prolog Formalization

The following machine-readable companion (`014-basis-of-value.pl`) formalizes this entry in the journal's Prolog knowledge base. It is also published as a browsable galley alongside this article.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

%% 014-basis-of-value.pl
%%
%% Prolog companion to Foundations entry 014, "The Basis of Value and
%% the Approach" (concept id: basis_of_value).
%%
%% Encodes the three-way separation the entry defends -- basis, premise,
%% approach -- and the support matrix between approaches and bases, with
%% the condition under which each support holds. The point of writing it
%% down is that the matrix is asymmetric: an approach supports several
%% bases, a basis is reachable by several approaches, and neither
%% determines the other.
%%
%% It deliberately does NOT map bases onto purposes; the level above this
%% one is left to F012, whose companion also carries the concordance to the
%% court digests' eight litigation categories.
%%
%% Diacritics are omitted in atoms and quoted strings for galley
%% portability; the entry text carries the full forms.

:- module(basis_of_value,
    [ basis/2, premise/2, approach/2,
      supports/3, does_not_support/2,
      indication/3, worked_example/4,
      basis_of/2, approach_of/2, distinguishes/3,
      check/0 ]).

% Portability: Scryer Prolog loads the list predicates on request and has
% no built-in forall/2 inside a module; for_all/2 below is the ISO
% definition, so the module runs unchanged in Trealla, SWI and Scryer.
:- use_module(library(lists)).

for_all(Cond, Action) :- \+ ( call(Cond), \+ call(Action) ).

% ====================================================================
% THE THREE LEVELS
% ====================================================================
% A basis is the definition of value the assignment must produce.

basis(market_value,      'The price obtainable in an open-market sale on defined conditions').
basis(fair_market_value, 'Market value as defined by tax law (for US estate and gift tax, the
   ↪Treasury regulations), for estate, gift and tax work').
basis(investment_value,  'Value to a particular party, on that party''s own requirements').
basis(use_value,         'Value in a particular continued use, not necessarily the highest and best
   ↪').
basis(assessed_value,    'Value as a statutory assessment standard defines it').
basis(insurable_value,   'The cost to replace the insured improvements, as the policy defines them
   ↪').
basis(liquidation_value, 'Value realisable under a compressed or compelled sale').
basis(going_concern_value, 'Value of the whole operating enterprise, real estate not separated out
```

```
    ↪ ').

% A premise is the assumed transactional circumstance.

premise(open_market,         'A willing buyer and seller, adequate exposure').
premise(bulk_sale,           'The remaining inventory sold as one lot to one buyer').
premise(orderly_liquidation, 'Sale under time pressure but not compulsion').
premise(forced_sale,         'Sale under compulsion, exposure curtailed').
premise(continued_use,       'The asset stays in its present use, in place').

% An approach is a technique for producing a figure once basis and
% premise are fixed.

approach(sales_comparison, 'Prices paid for similar property, adjusted for difference').
approach(income,           'Capitalisation or discounting of a projected income stream').
approach(cost,             'Land plus cost new less accrued depreciation').

% Subdivision analysis is a METHOD INSIDE the income approach, not a
% fourth approach: its structure is a residual discounted cash flow,
% however many cost figures appear on its worksheet.
method_within(subdivision_analysis, income,
    'Residual DCF: sell-out prices less costs, discounted over absorption').

% ======================================================================
% THE SUPPORT MATRIX
% ======================================================================
% supports(Approach, Basis, ConditionUnderWhichItHolds)

supports(sales_comparison, market_value,
    'Comparables are arm''s-length sales meeting the market-value conditions').
supports(sales_comparison, fair_market_value,
    'Same transaction evidence, read against the tax-law definition').
supports(sales_comparison, assessed_value,
    'Individual appraisal to the statutory assessment standard, as on an assessment appeal').
supports(sales_comparison, liquidation_value,
    'Only where the comparables are themselves distressed or forced sales').

supports(income, market_value,
    'Market rent, market vacancy, market expenses, market-derived rate').
supports(income, investment_value,
    'One party''s rent expectations, expenses, holding period, financing, tax position, required
    ↪ yield').
supports(income, use_value,
    'Income of the present continued use rather than of the highest and best use').
supports(income, going_concern_value,
    'Stream includes business operations not separated from the real estate').
supports(income, assessed_value,
    'Where a statute prescribes an income method').

supports(cost, market_value,
    'Land at highest and best use, cost new, less depreciation the market recognises').
supports(cost, insurable_value,
    'Policy definition: insured improvements only, depreciation limited or absent').
supports(cost, use_value,
    'Where the definition calls for the cost of the present use').
supports(cost, assessed_value,
    'Where a statutory cost model prescribes it').

% Explicit non-support, as argued in the entry.
```

```
does_not_support(income, insurable_value).   % insurable value is cost-based
does_not_support(income, liquidation_value). % needs a different premise and evidence
does_not_support(cost,   investment_value).
does_not_support(cost,   liquidation_value).

% ====================================================================
% WHAT AN APPROACH RETURNS
% ====================================================================
% An approach returns an INDICATION of whatever basis the assignment
% defined; the label on the column names the technique, not the value.

indication(Approach, Basis, indication_of(Basis, by(Approach))) :-
    supports(Approach, Basis, _).

% ====================================================================
% THE WORKED EXAMPLE
% ====================================================================
% One parcel, one date, one approach, two bases, two figures.
% worked_example(AssignmentId, Basis, Approach, Figure)

worked_example(lender_instruction, market_value, sales_comparison, 540000).
worked_example(expropriation,      market_value, sales_comparison, 482000).

% The two differ because the compensation statute disregards the effect
% of the scheme on value (F011); the corridor price difference measured at 12%
% comes out of the second and not the first.
scheme_disregard(expropriation, 0.12).

basis_of(Assignment, Basis)       :- worked_example(Assignment, Basis, _, _).
approach_of(Assignment, Approach) :- worked_example(Assignment, _, Approach, _).

% What separates two assignments: the useful query is the one that
% returns the empty list for approach and premise, and a difference for
% basis or for what the basis requires.
distinguishes(A, B, approach)  :- approach_of(A, X), approach_of(B, Y), X \== Y.
distinguishes(A, B, basis)     :- basis_of(A, X),    basis_of(B, Y),    X \== Y.
distinguishes(A, B, statutory_disregard) :-
    scheme_disregard(A, _), \+ scheme_disregard(B, _).

% ====================================================================
% INTEGRITY CHECKS
% ====================================================================
% Run check/0 after editing. These are the invariants the entry's
% argument depends on.

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    (   Es == []
    ->  format("014 basis-of-value: OK~n", [])
    ;   for_all(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E]))
    ).

problem(unknown_basis_in_support(A, B))     :- supports(A, B, _), \+ basis(B, _).
problem(unknown_approach_in_support(A, B))  :- supports(A, B, _), \+ approach(A, _).
problem(unknown_basis_in_denial(A, B))      :- does_not_support(A, B), \+ basis(B, _).
problem(support_and_denial(A, B))           :- supports(A, B, _), does_not_support(A, B).
problem(basis_no_approach_supports(B))      :- basis(B, _), \+ supports(_, B, _),
                                               B \== going_concern_value.
problem(method_parent_not_an_approach(M, A)):- method_within(M, A, _), \+ approach(A, _).
```

```
problem(example_basis_unknown(Id, B))       :- worked_example(Id, B, _, _), \+ basis(B, _).
problem(example_approach_unknown(Id, A))    :- worked_example(Id, _, A, _), \+ approach(A, _).

% The example must make the entry's point: same approach, same basis
% name, different definition (the statutory disregard), and so a
% different figure.
problem(example_does_not_isolate_the_basis) :-
    worked_example(lender_instruction, _, A1, F1),
    worked_example(expropriation,      _, A2, F2),
    (   A1 \== A2            % a different approach would confound it
    ;   F1 =:= F2            % no difference to explain
    ;   \+ distinguishes(expropriation, lender_instruction, statutory_disregard)
    ).
```

Beiträge

Department: Articles

Die Sprachen des Bewertungsrechts

William Bert Craytor, SRA — Chefredakteur

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/ejz4v620

© 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. Eine Untersuchung zum Bewertungsrecht, die in Rechtsordnungen durchgeführt wurde, deren Rechtsvorschriften in sechsunddreißig Ausgangssprachen verfasst sind (jede Rechtsordnung wurde einmal gezählt, und zwar unter der Sprache, in der ihre Rechtsvorschriften verfasst sind), und die in einer Zeitschrift veröffentlicht wurde, die selbst in zwölf Sprachen erscheint, führte zu einem Ergebnis, mit dem der Autor nicht gerechnet hatte: Die untersuchten Rechtsordnungen gruppieren sich eher nach rechtlich-linguistischen Abstammungslinien als nach geografischen Gesichtspunkten, und mindestens eine Übereinstimmung, die die Abteilung einer gemeinsamen Herkunft zugeschrieben hatte, entpuppt sich bei näherer Betrachtung als unabhängige Konvergenz. Dieser Artikel legt dar, was die mehrsprachige Methode zutage gefördert hat, unterscheidet vier Wege, auf denen eine Sprache Recht über Grenzen hinweg vermittelt, und korrigiert einen Punkt im Entwurf der vergleichenden Synthese der Abteilung.

Keywords: Rechtsvergleichung, Rechtssprache, OHADA, Enteignung, Bewertungsmethodik, Rechtsübernahme

1 Ein methodischer Zufall

Dieser Artikel begann als Anmerkung zur Suchtechnik und entwickelte sich zu etwas ganz anderem.

Das Bewertungsobjekt ist das Bewertungsrecht aus verschiedenen Rechtsordnungen – im Mittelpunkt steht dabei die Zwangsenteignung: *Expropriation*, die Enteignung von Privateigentum durch den Staat, was in der Praxis der Vereinigten Staaten als *„eminent domain“* (oder „condemnation“) bezeichnet wird – sowie die Sprachen, in denen dieses Recht verfasst ist und zu finden ist.

Bei der Erstellung der Vergleichsstudie, die in der Rubrik „ *Recent Court Decisions* “ dieser Ausgabe erscheint ([1]), berichtete die Redaktion, dass eine Reihe von Ländern über kein Material verfügten, das einer Untersuchung wert gewesen wäre. Dieser Bericht erwies sich in jedem einzelnen Fall, in dem er überprüft wurde, als falsch. Oman wurde als „ohne Material“ beschrieben; eine einzige Suche auf Arabisch lieferte ein Enteignungsgesetz aus dem Jahr 2023 mit einem separaten Entschädigungsposten — einer eigenständigen Verlustkategorie, für die eine gesonderte Entschädigung zu zahlen ist — für den Nutzungsausfall.[2] Die Türkei war lediglich durch zwei Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte (des „Straßburger Gerichts“) vertreten ;[3] Eine Suche auf Türkisch ergab Entscheidungen des Kassationsgerichts zum Bewertungsstichtag bei einer faktischen Enteignung, die zu den aufschlussreichsten untersuchten Urteilen zählen.[4] Der Kassationsgerichtshof ist das oberste Zivilgericht der Türkei; er überprüft Rechtsfehler, nicht aber Tatsachenfeststellungen, wie es bei Kassationsgerichten in zivilrechtlichen Systemen üblich ist. Der Bewertungsstichtag ist das Datum, auf das sich das Wertgutachten bezieht, und eine faktische Enteignung ist eine Enteignung ohne formelles Verfahren – was in der US-amerikanischen Rechtspraxis als „inverse condemnation“ bezeichnet wird. Taiwan, Japan, Korea und Indonesien wurden jeweils mit einer einzigen Abfrage in der Sprache der jeweiligen

[1]The jurisdictional material summarized in this article is reported, with its sources and its verification status, in the *Recent Court Decisions* installments for South, Southeast and East Asia, Oceania, the Middle East and North Africa, Europe, and Sub-Saharan Africa in this issue; material read in a language other than English is marked and linked to its original at the point of use in those installments. Footnote tags: [P] primary official text; [T] transcription; [C] practitioner commentary or press; † not verified against the primary text.

[2]Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

[3]*Sarıca and Dilaver v Turkey*, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication; execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records, HUDOC-EXEC) [P]; *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Türkiye* (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026. [P]

[4]Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`. The decision's number, chamber, date and subject are confirmed in the Lexpera database (`https://www.lexpera.com.tr/ictihat/yargitay/5-hukuk-dairesi-e-2020-4695-k-2021-861-t-3-2-2021`, accessed 6 October 2026); its text there is behind a subscription, and the official Yargıtay and UYAP databases could not be reached from outside Türkiye.

Gerichtsbarkeit erschlossen.

Die unmittelbare Erkenntnis ist zwar nicht weiter bemerkenswert, sollte aber dennoch erwähnt werden: Eine auf Englisch durchgeführte Umfrage wird Rechtsordnungen, die nicht auf Englisch veröffentlichen, unterrepräsentieren, und zwar auf *unauffällige* Weise, indem sie keine Ergebnisse liefert, was leicht mit dem Fehlen von Rechtsvorschriften verwechselt werden kann.

Die zweite Erkenntnis ließ etwas länger auf sich warten und ist Bewertungsobjekt dieses Artikels. Sobald die Erhebung mehrsprachig war, hörten die Gerichtsbarkeiten auf, die Fälle so zu gruppieren, wie sie von der Behörde eingereicht worden waren. Sie gruppierten sie nach Sprache – und, hinter der Sprache, nach rechtlicher Herkunft.

2 Vier Wege, wie eine Sprache das Recht vermittelt

Es ist sinnvoll, zwischen den Mechanismen zu unterscheiden, da sie unterschiedliche Auswirkungen für den Praktiker und für den Forscher haben.

2.1 Als Verfahrenssprache

Der einfachste Fall: Ein Gericht verhandelt einen Fall und fällt sein Urteil in einer Sprache, und ein Forscher, der diese Sprache nicht beherrscht, kann das Urteil nicht lesen. Dies ist die Hürde, auf die die Abteilung als Erstes stieß, und die am ehesten mit dem gesamten Problem verwechselt wird.

Es ist erwähnenswert, wo dies *nicht* zutrifft. Die obersten Gerichte Pakistans tagen in englischer Sprache; ebenso die in Indien, Nigeria, Kenia und Singapur. Für diese Rechtsordnungen gab es keinerlei sprachliche Rechtfertigung dafür, dass das Ministerium sie nicht schon früher in die Erhebung einbezogen hatte.

2.2 Als supranationale Rechtssprache

Deutlich interessanter. Hier dient eine gemeinsame Sprache dazu, ein einheitliches Rechtssystem über viele souveräne Rechtsordnungen hinweg zu vermitteln.

Das deutlichste Beispiel, auf das wir im Rahmen dieser Untersuchung gestoßen sind, ist die OHADA (die Organisation pour l'Harmonisation en Afrique du Droit des Affaires), deren siebzehn Mitgliedstaaten elf einheitliche Gesetze gemeinsam anwenden – das jüngste davon, das die Rechnungslegung für gemeinnützige Einrichtungen regelt, wurde im Dezember 2022 verabschiedet – und von einem einzigen Gericht ausgelegt wird, dem „Cour Commune de Justice et d'Arbitrage" mit Sitz in Abidjan.[5] Seit der Überarbeitung

[5]Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the eleven Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted 23 November 2017; the eleventh, on the accounting system of non-profit

des Gründungsvertrags im Jahr 2008 sind Französisch, Englisch, Spanisch und Portugiesisch Arbeitssprachen, wobei im Falle von Abweichungen die französische Fassung maßgeblich ist. Das Einheitliche Gesetz über gesicherte Transaktionen regelt Hypotheken auf unbewegliche Sachen (Immobilien) in allen siebzehn Staaten, was bedeutet, dass die Wertermittlung für besicherte Kredite und die Vollstreckung weitgehend nach dem gemeinsamen OHADA-Recht (den Einheitlichen Gesetzen über gesicherte Transaktionen und über die Vollstreckung) vom Senegal bis zur Demokratischen Republik Kongo erfolgt, obwohl die Eintragung der Hypothek den Grundbuchvorschriften des jeweiligen Staates folgt. Der Geltungsbereich beschränkt sich jedoch auf das Wirtschaftsrecht: Die Einheitlichen Gesetze berühren weder Enteignung noch Entschädigung noch Grundbesitzverhältnisse, sodass die Rechnung „eine Begutachtung deckt siebzehn ab“ nur für gesicherte Transaktionen und die wirtschaftsrechtliche Wertermittlung gilt – und für nichts anderes.

In diesem Bereich verändert dies für einen Vergleichsforscher die Ausgangslage grundlegend. Eine Erhebung in einer Sprache zur Rechtsprechung eines Gerichts (im zivilrechtlichen Sinne: die Gesamtheit der als Leitlinien dienenden Gerichtsentscheidungen) umfasst siebzehn Rechtsordnungen. Die Abteilung hat die praktische Situation während der Vorbereitung dieser Ausgabe überprüft: Die Entscheidungen der CCJA sind indexiert und filterbar, verfügen über stabile Identifikatoren, und ihre Leitsätze sind ohne Konto lesbar, wobei die Volltexte nach kostenloser Registrierung verfügbar sind. Das ist ein besserer Zugang als bei einigen der asiatischen Datenbanken, an denen die Abteilung völlig gescheitert ist.

Die Europäische Union verfügt über ein einheitliches Rechtssystem in allen ihren Mitgliedstaaten, allerdings in vierundzwanzig gleichermaßen verbindlichen Sprachen statt in nur einer. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte ähnelt eher der OHADA: Seine Urteile in Fällen gegen Türkiye sind für ihn bindend (Artikel 46), und seine Rechtsprechung wird unabhängig von der Sprache der von ihm geprüften innerstaatlichen Verfahren auf Englisch oder Französisch veröffentlicht.[6]

2.3 Als Träger eines empfangenen Codes

Der Mechanismus, der zu der zentralen Erkenntnis dieses Artikels geführt hat.

Rechtssysteme werden übertragen, und zwar über sprachliche Kanäle – im Vokabular der Rechtsvergleichungswissenschaftler als *„Rezeptions“* bezeich-

entities, adopted at Niamey on 22 December 2022 and in force from 1 January 2024), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; the accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

[6]European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments); consulted through HUDOC. [P]

net: die Übernahme oder das Erbe des Rechts eines anderen Rechtssystems durch ein anderes, etwa wenn eine ehemalige Kolonie die Gesetze der Kolonialmacht übernimmt. Die Folge ist, dass Rechtsordnungen, die keinerlei aktuellen Kontakt zueinander haben, dennoch eine gemeinsame doktrinäre Struktur aufweisen können – wobei eine *Doktrin* ein von Gerichten entwickeltes, feststehendes Rechtsprinzip ist –, weil sie diese von derselben Quelle übernommen haben.

In dieser Umfrage ließen sich drei Strömungen erkennen.

Die französische Linie. Gesetzbücher, die sich am französischen Zivilrecht orientieren oder diesem nachempfunden sind, bilden die Grundlage für den Maghreb – Marokko, Algerien, Tunesien – und, in einem weiteren Schritt, für einen Großteil des arabischen Ostens: Das ägyptische Bürgerliche Gesetzbuch von 1948 wurde unter Sanhuris Leitung nach französischem Vorbild entworfen und prägte wiederum die Kodifizierung in Syrien (1949), im Irak (1951, das Sanhuri selbst entwarf), in Libyen (1953) und in weiten Teilen der Golfregion, einschließlich Kuwait und Katar. Der Libanon bildet in der Levante eine Ausnahme: Sein „Code des obligations et des contrats“ (1932) ist eine direkte Ableitung aus der Zeit des französischen Mandats, die noch vor dem ägyptischen Gesetzbuch entstand. Das frankophone Afrika übernahm diese Tradition direkt.

Die deutsche Rechtslinie. Japans Die Übernahme des deutschen Zivilrechts in der Meiji-Ära diente als Hauptvorbild, und die japanischen Gesetzbücher wurden ihrerseits während der Kolonialzeit nach Korea weitergegeben; Taiwan wendet das Bürgerliches Gesetzbuch der Republik China von 1929–30 an, das auf dem Festland nach deutschen, schweizerischen und japanischen Vorbildern entworfen und 1945 auf die Insel gebracht wurde, wodurch die japanische Kolonialregelung abgelöst wurde. Auch die Türkei gehört zu dieser Familie: Bei ihrer Rechtsübernahme im Jahr 1926 orientierte sie sich am das Schweizer Zivilgesetzbuch und das Obligationenrecht – Instrumente, im rechtlichen Sinne formal erlassener Texte und nicht im finanziellen Sinne – der germanischen Familie in der gängigen vergleichenden Taxonomie von Zweigert und Kötz[7] – und nicht den französischen Code. Was diese Familie *nicht* weitervermittelte, ist die Steuerbewertung. Die in dieser Ausgabe untersuchten Formelsysteme (Steuerbewertungen, die anhand veröffentlichter Einheitswerte und fester Formeln statt anhand der Verkäufe der betreffenden Bewertungsobjekte berechnet werden) beruhen auf modernen inländischen Steuerinstrumenten: Japans „Straßenpreis“ (*rosenka*, ein für jede Straße veröffentlichter Grundstückswert pro Quadratmeter) kann gemäß Bestimmung 6 des Grundrundschreibens der Nationalen Steuerbehörde zur Grundrundschreiben zur Immobilienbewertung (*Zaisan Hyōka Kihon*

[7] Konrad Zweigert and Hein Kötz, *An Introduction to Comparative Law*, 3rd ed., trans. Tony Weir (Oxford: Clarendon Press, 1998), on the legal families and the receptions described in this section.

Tsūtatsu – ein Verwaltungsrundschreiben, kein Gesetz) beiseite gelassen werden, wenn er offensichtlich unangemessen ist; der Wert wird dann auf Anweisung des Kommissars festgelegt, die auf einem Gutachten beruhen kann;[8] Koreas Ergänzungsmethode (eine gesetzliche Formel, die angewendet wird, wenn kein Marktwert ermittelt werden kann) ist im Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz;[9] und Deutschlands eigenes Bewertungsgesetz (das Bundesbewertungsgesetz [10]) entstand nach der Übernahme durch Japan. Jede Ähnlichkeit zwischen diesen Formelsystemen ist reine Spekulation und keine dokumentierte Abstammung.

Die niederländische Rechtslinie. Das römisch-niederländische Recht bildet die Grundlage für das südafrikanische Recht, und das Zivilgesetzbuch von Niederländisch-Indien bildet nach wie vor die Grundlage für das indonesische Schuldrecht. Das indonesische Grundstücksrecht wurde jedoch neu begründet: das Agrargesetz von 1960 (Gesetz Nr. 5 von 1960, das UUPA) [11] hob die Bestimmungen des Kolonialgesetzbuchs zum Grundbesitz auf, mit Ausnahme derjenigen zu Hypotheken (*hypotheek*), und gründet Grundbesitzrechte auf dem *adat*, dem indigenen Gewohnheitsrecht. Das *hak guna bangunan* — das befristete Baurecht, über dessen Ablauf in dieser Ausgabe berichtet wird — ist eine Schöpfung des Gesetzes von 1960, doch die im Gesetz selbst enthaltenen Umwandlungsbestimmungen wandelten bestehende niederländische *opstal*-Rechte in *hak guna bangunan* um, sodass die Verbindung zum niederländischen Recht gesetzlich verankert ist; der Inhalt des Rechts wird nun durch das Gesetz von 1960 festgelegt, nicht durch das Kolonialgesetzbuch.

2.4 Als *gemeinsame Sprache* der Kommentatoren

Der schwächste Kanal, auf den man sich am leichtesten zu sehr verlässt. Ein Großteil der weltweiten juristischen Fachliteratur erscheint auf Englisch, und eine Rechtsordnung, deren Urteile auf Arabisch oder Japanisch ergehen, kann dennoch von internationalen Kanzleien auf Englisch erörtert werden.

Das ist zwar wirklich nützlich, aber auch tückisch. Die Kommentierung ist selektiv: Sie befasst sich mit dem, was für international mobiles Kapital

[8] National Tax Agency property valuation basic circular (*Zaisan Hyōka Kihon Tsūtatsu*), provision 6 (the "Article 6" override) — an administrative circular (*tsūtatsu*), not legislation.

[9] Inheritance and Gift Tax Act, Article 60(3) (where market value is hard to determine, value by the methods of Articles 61–65) and Article 61 (real estate). Read as quoted in judgments published by the Supreme Court of Korea (scourt.go.kr), not on law.go.kr. [T]

[10] *Bewertungsgesetz* (BewG); the provisions cited elsewhere in this issue are §§ 252–257. [P]

[11] Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA): the enacting clause revokes Book II of the Civil Code as far as it concerns land, water and natural resources, except the provisions on *hypotheek*; Conversion Provisions, art. V (*hak opstal* and *hak erfpacht* for housing become *hak guna bangunan* under art. 35(1)). Read in the official text, Ministry of Finance legal database, `https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1960/5TAHUN~1960UU.htm`, accessed 6 October 2026. [P]

interessant ist, was nicht dasselbe ist wie das, was dogmatisch von Bedeutung ist. Das ukrainische Entschädigungssystem war auf Englisch leicht zu finden, wo es internationale fachliche Beachtung gefunden hat; die türkischen Entscheidungen zur Mietfestsetzung, die für die Methode eines Gutachters möglicherweise von größerer Bedeutung sind, waren es nicht – und diese Ausgabe könnte sie zwar identifizieren, aber noch nicht bestätigen.

3 Die Korrektur

Die ursprünglich für diese Ausgabe erstellte vergleichende Zusammenfassung berichtete, dass vier Rechtsordnungen – Indien, Pakistan, Türkiye und Ägypten – die Auffassung vertreten, dass bei Verzögerungen seitens der enteignenden Behörde (in den Vereinigten Staaten der Enteigner) der Bewertungsstichtag vorverlegt wird und der Staat die zwischenzeitlich entstandene Inflation trägt. Es wurde jedoch ein Vorbehalt hinzugefügt: Ägypten, Marokko und Türkiye wenden alle Rechtsordnungen an, die auf die eine oder andere Weise vom französischen und schweizerischen Zivilrecht abgeleitet sind, sodass die Übereinstimmung zwischen ihnen teilweise auf dieser Tradition beruht. (Die Aussage stammt aus der ursprünglich erstellten Zusammenfassung; die ersetzende Zusammenfassung, die in dieser Ausgabe unter Position C4 gebunden ist, beschränkt sich auf die Form der Gesetzestexte und wiederholt diese nicht. Die Korrektur wird hier vermerkt, da die Feststellung im Entwurf der Abteilung enthalten war.)

Diese Vorsicht ist teils richtig und teils falsch, und um festzustellen, welcher Teil das ist, ist Sorgfalt geboten.

Das ägyptische Zivilrecht ist französisch geprägt, ebenso wie das marokkanische, dessen Gerichte den Bewertungsstichtag mit der Klageerhebung in Einklang bringen,[12] – dies entspricht eindeutig der französischen Tradition; beide übernahmen neben den Gesetzbüchern auch Formen des französischen Verwaltungsrechts: Ägypten einen „Conseil d'État“ (Gesetz Nr. 112 von 1946), Marokko Verwaltungsgerichte, deren Nichtigkeitsgründe den französischen Kategorien entsprechen (Gesetz Nr. 41-90 von 1993).[13] Insofern ist die Ähnlichkeit zwischen diesen beiden teilweise eher ein Erbe als eine

[12] Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

[13] Egypt: Law No. 112 of 1946 establishing the Conseil d'État (*Majlis al-Dawla*), issued 7 August 1946, *al-Waqā'i' al-Misriyya* no. 83, 15 August 1946, read in a scan of the Gazette (manshurat.org) [T]; the French Conseil d'État describes the two councils as of the same legal tradition (conseil-etat.fr, 14 December 2016). Morocco: Dahir no. 1-91-225 of 10 September 1993 promulgating Law No. 41-90 instituting administrative courts, *Bulletin Officiel* no. 4227, 3 November 1993, arts. 8 and 20, official consolidated text, adala.justice.gov.ma. [P] Both accessed 6 October 2026.

eigenständige Erfindung, wie es im Entwurf hieß.

Die Türkei gehört jedoch nicht auf diese Liste, auf der der Entwurf sie eingeordnet hat, so verlockend diese übersichtliche Darstellung auch sein mag. Ihre Rezeption im Jahr 1926 erfolgte nach schweizerischem Vorbild – das Schweizerische Zivilgesetzbuch und das Obligationenrecht, Instrumente der germanischen Rechtsfamilie – und, was noch grundlegender ist, seine Enteignungsdoktrin ist im geltenden Gesetzbuch überhaupt nicht verankert. Die im Bericht erwähnte Regel zum Bewertungsstichtag stammt aus der Rechtsprechung des Kassationsgerichts im Rahmen des nationalen Enteignungsgesetzes (*Kamulaştırma Kanunu*)[14] sowie der Verfassung: ein Urteil aus dem Jahr 2021, das den Bewertungsstichtag auf den Zeitpunkt der Klageerhebung festlegt. Die Abstammung aus der Code-Familie ist ein schwacher Beweis für die Enteignungsdoktrin, die eher verwaltungsrechtlicher und verfassungsrechtlicher Natur ist als im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert, und das Abkommen zwischen der Türkei und Ägypten könnte dementsprechend doch eine echte Übereinstimmung darstellen.

Was auf der Seite des Common Law erhalten geblieben ist, bleibt unberührt und ist – richtig verstanden – umso interessanter. Indien und Pakistan sind Common-Law-Rechtsordnungen, die nach englischem Recht funktionieren: Pakistan wendet nach wie vor den Land Acquisition Act von 1894 an, während Indien dieses Gesetz mit Wirkung zum 1. Januar 2014 aufgehoben und (abgesehen von Übergangsregelungen) durch das Gesetz über das Recht auf angemessene Entschädigung und Transparenz bei Landerwerb, Wiedereingliederung und Umsiedlung von 2013.[15] Dass sie zu derselben Regelung gelangt sind wie die Rechtsordnungen des Zivilrechts, lässt sich nicht durch gemeinsame Ursprünge erklären, da sie keine gemeinsamen Ursprünge mit den Rechtsordnungen des Zivilrechts haben.[16] Zwei Rechtstraditionen mit unterschiedlichen Grundlagen, unterschiedlichen Verfahren und unterschiedlichem Vokabular sind zu der Auffassung gelangt, dass eine Verzögerung seitens des Staates nicht dazu führen darf, dass die Kosten der Inflation auf den enteigneten Eigentümer abgewälzt werden.

Zu diesem Ergebnis gelangt der Entwurf, mit einer Änderung: Die Türkei kommt auf einem anderen Weg zu einem ähnlichen Ergebnis – ohne

[14]Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*); arts. 11–12 were read in a Wikisource transcription, not the official text. [T]† Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46. For the 2021 decision, see the note in the opening section.

[15]Land Acquisition Act 1894, as still applied in Pakistan; Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India). The texts of the two Acts were not consulted.

[16]India: *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka*, 2025 INSC 3, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ; valuation date shifted for inordinate delay). 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 and Musarrat Hilali JJ; "gold for gold, not copper"). *Holdings press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 and 7 July 2026); *no reported citation has yet been assigned.* [C]†

Verfahren enteignetes Land wird zum Zeitpunkt der Klageerhebung durch den Eigentümer bewertet, nicht zum Zeitpunkt der Enteignung – und sie gelangt unabhängig dazu, nicht durch Übernahme. Er legt zudem nahe, wo ein Rechtsvergleichswissenschaftler nach echter Konvergenz suchen sollte: nicht unter Rechtsordnungen, die denselben Rechtskodex teilen, wo Ähnlichkeit das zu erwartende Ergebnis ist, sondern über die Rechtstraditionen hinweg, wo dies nicht der Fall ist.

4 Was nun zur Übung folgt

Drei Thesen, geordnet nach abnehmender Überzeugungskraft.

Ein negatives Suchergebnis in der falschen Sprache ist kein Beweis. Das ist die praktische Erkenntnis, die sich nicht nur auf die Recherche beschränkt. Ein Gutachter, der mit einer grenzüberschreitenden Angelegenheit betraut ist und zu dem Schluss kommt, dass eine Rechtsordnung keine einschlägige Rechtsgrundlage aufweist, sollte angeben können, in welcher Sprache diese Schlussfolgerung getroffen wurde.

Die Rechtstradition gibt Aufschluss darüber, wo übertragbare Argumentationsmuster zu finden sind. Ein Bewerter, der mit einer ihm unbekannten Rechtsordnung konfrontiert ist, tut gut daran, zu fragen, auf welche Tradition sich das jeweilige Gesetzbuch stützt, da die Antwort Aufschluss darüber gibt, wo bereits analoge Argumentationsmuster existieren. Die Antwort muss zudem anhand lokaler Neugestaltungen überprüft werden: Die Behandlung eines befristeten Baurechts in Indonesien wird durch das Agrargrundgesetz von 1960 und seine Vorschriften geregelt, nicht durch das niederländische Zivilrecht, das das Kolonialgesetzbuch einst enthielt.

Supranationale Rechtsinstrumente sind die geeignete Untersuchungseinheit. Wenn ein Rechtsinstrument für viele Rechtsordnungen gilt – ein führendes Beispiel hierfür sind die einheitlichen Gesetze der OHADA – ist das Rechtsinstrument und nicht der Staat der Gegenstand der Untersuchung, und zwar innerhalb des Bereichs, den das Rechtsinstrument tatsächlich abdeckt. Siebzehn nationale Erhebungen zum Recht der gesicherten Transaktionen würden im Wesentlichen das gleiche Ergebnis liefern – allerdings zu siebzehnfachen Kosten.

5 Ein Hinweis dazu, worum es in diesem Artikel nicht geht:

Es wird weder behauptet, dass Rechtsfamilien den Ausgang bestimmen, noch dass gemeinsame Prämissen dies tun. Der an anderer Stelle in dieser Ausgabe dargestellte Vergleich zwischen Nigeria und dem Kongo ist ein ausreichendes Gegenbeispiel für Letzteres: Beide Rechtsordnungen übertragen das Eigen-

tum am Boden auf den Staat[17] (Nigeria durch sein Landnutzungsgesetz, das das Land in jedem seiner Bundesstaaten dem Gouverneur des jeweiligen Bundesstaates überträgt[18] und dem Inhaber ein gesetzliches *Nutzungsrecht* gewährt – nicht am Land selbst, wobei die Entschädigung , die sich auf nicht verbrauchte Verbesserungen und nicht auf den Grundstückswert bezieht), und sie kommen zu gegensätzlichen Schlussfolgerungen darüber, ob der Wert des Grundstücks selbst entschädigungsfähig ist. Gemeinsame Prämissen führen nicht zwangsläufig zu gemeinsamen Ergebnissen.

Die These ist enger gefasst. Sprache markiert die Kanäle, über die sich rechtliche Ideen im Laufe der Geschichte verbreitet haben, und ein Forscher, der diese Kanäle ignoriert, wird sowohl wichtige Aspekte übersehen als auch die Bedeutung dessen, was er findet, falsch interpretieren. Dieser Fachbereich hat ein Quartal damit verbracht, die erste Hälfte dieser Lektion zu lernen. Die zweite Hälfte ist der Anlass für diesen Artikel.

[17]Democratic Republic of the Congo: Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980, art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State). [C]†

[18]Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in official summaries, not in the statute's official text. [C]†

Department: Articles

Vergleich internationaler Bewertungsstandards

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/y3ejb015

© 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. Die Bewertungspraxis unterliegt berufsständischen Standards, gesetzlichen Anforderungen, auftragsspezifischen Regeln, Rechnungslegungsvorschriften und etablierten Methoden. Die Immobilienbewertung in den Vereinigten Staaten ist fragmentiert und es fehlt ein einheitliches, umfassendes Regelwerk, das mit dem RICS Red Book vergleichbar wäre. Während USPAP und IVS als primäre Rahmenwerke dienen, gehören zu den weiteren wichtigen Standards das RICS Red Book, die Europäischen Bewertungsstandards (EVS), die kanadischen Einheitlichen Standards für die professionelle Bewertungspraxis (CUSPAP), Leitlinien aus Australien und Neuseeland, US-Bundesstandards für den Landerwerb sowie Standards für die Unternehmensbewertung und die Rechnungslegung. USPAP befasst sich mit Ethik, Kompetenz, Arbeitsumfang, Leistungserbringung und Berichterstattung. Detaillierte Bewertungsmethoden sind jedoch über Fachliteratur, behördliche Anforderungen, Kreditvergaberegeln, Gesetzgebung, Gerichtsurteile und gängige Praxis verstreut. Diese Fragmentierung unterstreicht die Notwendigkeit, zwischen Compliance-Standards, Praxisstandards, methodischer Doktrin und auftragsspezifischen Anforderungen zu unterscheiden. Der Anhang enthält für jede relevante Rechtsordnung den geltenden Bewertungsstandard, die ausstellende Stelle, dessen rechtlichen Status sowie dessen Beziehung zu den IVS.

Keywords: Bewertungsstandards, USPAP, IVS, RICS Red Book, Europäische Bewertungsstandards, Praxisstandards, vergleichendes Bewertungsrecht

Contents

1 Einführung **164**

2 Eine funktionale Klassifizierung von Bewertungsstandards **165**

3 USPAP **165**

4 Internationale Bewertungsstandards **165**

5 RICS Red Book „ **166**

6 Europäische Bewertungsstandards **166**

7 Kanadische einheitliche Standards für die berufliche Praxis der Wertermittlung **167**

8 Australien und Neuseeland **167**

9 UASFLA: Das US-amerikanische „Yellow Book“ **167**

10 Standards zur Unternehmensbewertung **168**

11 Rechnungslegungsstandards **168**

12 Regulatorische Bewertungssysteme: Deutschland als Beispiel **169**

13 Kreditvergabestandards und auftragsspezifische Anforderungen **169**

14 Die Lücke bei den US-amerikanischen Praxisstandards **169**

15 Zersplitterung der Bewertungsmethodik in den USA **170**

16 Drei unterschiedliche Ebenen der Bewertungssteuerung **171**

17 Ein Ontologievorschlag zur Steuerung der Immobilienbewertung **171**

18 Auf dem Weg zum Valuation Engineering **172**

19 Vergleichende Übersicht **172**

20 Fazit **174**

A Geltungsbereich und geltende Normen **175**
A.1 Berichterstattung 175
A.2 Verzeichnis der Rechtsordnungen 175
A.3 Die geltenden Normen nach Region 176

1 Einführung

Über die Immobilienbewertung wird häufig so gesprochen, als ob sie durch ein einziges Regelwerk beruflicher Standards geregelt wäre. In der Praxis ist die Regulierung der Bewertung jedoch mehrschichtig. Ein Bewerter oder Bewertungssachverständiger kann gleichzeitig ethischen Standards, allgemeinen beruflichen Standards, rechtsraumsspezifischen Gesetzen, Anforderungen an die Finanzberichterstattung, Kreditvergabevorschriften, behördlichen Auflagen sowie auftragsspezifischen methodischen Erwartungen unterliegen.

In den Vereinigten Staaten sind die „Uniform Standards of Professional Appraisal Practice“ (USPAP) der maßgebliche berufliche Bewertungsstandard. Auf internationaler Ebene bieten die „International Valuation Standards“ (IVS) einen weithin anerkannten allgemeinen Bewertungsrahmen. Allerdings erfasst weder USPAP noch IVS für sich genommen die gesamte Struktur der modernen Bewertungspraxis.

Zu den weiteren wichtigen Systemen gehören:

- Bewertung nach den Standards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) – Global Standards, allgemein bekannt als „ *Red Book* “;
- Europäische Bewertungsstandards (EVS), allgemein bekannt als „ *Blue Book* “;
- Kanadische einheitliche Standards für die professionelle Bewertungspraxis (CUSPAP);
- die zusammen mit den IVS veröffentlichten Leitlinien für Australien und Neuseeland;
- die „Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions“ (UASFLA), allgemein bekannt als „ *Yellow Book* “;
- die Unternehmensbewertungsstandards der American Society of Appraisers (ASA);

- die „Statements on Standards for Valuation Services“ (SSVS) des AICPA;
- gesetzlich vorgeschriebene Immobilienbewertungssysteme wie die deutsche ImmoWertV; und
- Rechnungslegungsrahmenwerke wie IFRS 13 und ASC 820.

Für einen aussagekräftigen Vergleich muss zwischen den verschiedenen Funktionen unterschieden werden, die diese Standards erfüllen.

2 Eine funktionale Klassifizierung von Bewertungsstandards

Nicht alle Bewertungsstandards dienen demselben Zweck. Eine praktische Klassifizierung lautet wie folgt:

1. **Ethische und berufliche Standards** ,
2. **Allgemeine Bewertungsstandards** ,
3. **Standards für die berufliche Praxis** ,
4. **Gesetzliche und aufsichtsrechtliche Bewertungssysteme** ,
5. **Zweckgebundene Bewertungsstandards** ,
6. **Standards für die Finanzberichterstattung** ,
7. **Vermögenswertspezifische Bewertungsstandards** sowie
8. **Berichts- und Datenspezifikationen** .

Diese Unterscheidung ist wichtig, da ein beruflicher Standard, der das Verhalten von Gutachtern regelt, nicht dasselbe ist wie ein technischer Rahmen, der eine Wertgrundlage (die Art von Wert, die ein Gutachten erbringen muss, wie z. B. den Marktwert), eine gesetzlich vorgeschriebene Bewertungsformel oder eine Vorgabe für die Berichterstattung im Hypothekenbereich definiert.

3 USPAP

Die „Uniform Standards of Professional Appraisal Practice“ (USPAP) sind die wichtigsten beruflichen Bewertungsstandards in den Vereinigten Staaten (The Appraisal Foundation 2024). Die USPAP legen Anforderungen in Bezug auf Berufsethik, Fachkompetenz, Arbeitsumfang, die Erarbeitung glaubwürdiger Bewertungsergebnisse, die Berichterstattung und die Aufbewahrung von Unterlagen fest.

Die USPAP ist bewusst weit gefasst. Ihre Aufgabe besteht in erster Linie darin, Mindeststandards für die professionelle Wertermittlung festzulegen, und nicht darin, eine vollständige technische Methodik für jede Art von Immobilienbewertungsproblem vorzuschreiben.

Konzeptionell gesehen,

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Competency} + \text{Scope of Work} + \text{Performance} + \text{Reporting}}$$

Die USPAP gibt dem Gutachter daher vor, was zu tun ist, dient jedoch im Allgemeinen nicht als detailliertes Handbuch, das genau vorschreibt, wie Vergleichsverkäufe ausgewählt, Anpassungen geschätzt, statistische Modelle erstellt oder Marktanalysen durchgeführt werden.

4 Internationale Bewertungsstandards

Der International Valuation Standards Council (IVSC) veröffentlicht die Internationalen Bewertungsstandards (International Valuation Standards, IVS), die einen globalen Bewertungsrahmen bilden (International Valuation Standards Council 2024). Die IVS umfassen allgemeine Bewertungsgrundsätze, Wertgrundlagen, Ansätze und Methoden, Daten und Eingangsgrößen, Modelle, Dokumentation sowie bestimmte Anlageklassen.

IVS hat international eine größere Reichweite als USPAP und ist besonders wichtig für grenzüberschreitende Bewertungen, die Finanzberichterstattung, institutionelle Investitionen und die berufliche Praxis in Rechtsordnungen, die diese Standards übernommen oder in ihr Recht integriert haben.

Im Großen und Ganzen fungiert IVS als allgemeiner internationaler Bewertungsrahmen:

$$\boxed{\begin{aligned}\text{IVS} = {} & \text{General Valuation Principles} + \text{Bases of Value} \\ & + \text{Approaches and Methods} + \text{Asset Standards}\end{aligned}}$$

IVS ist daher in erster Linie ein Rahmenwerk technischer Bewertungsstandards und weniger ein Ethikkodex.

5 RICS Red Book „

“

Das „RICS Valuation – Global Standards“, allgemein als *„Red Book“* bekannt, zählt zu den weltweit wichtigsten Rahmenwerken für die professionelle Wertermittlung (Royal Institution of Chartered Surveyors 2024).

Das „Red Book“ ist von besonderer Bedeutung, da es IVS enthält und um die beruflichen Anforderungen, Verfahrensvorschriften, Governance-Regeln sowie Praxisleitlinien der RICS ergänzt wird.

Konzeptionell lässt sich dies wie folgt darstellen:

$$\boxed{\text{RICS Red Book} \approx \text{IVS} + \text{Professional Rules} + \text{Practice Requirements} + \text{Application Guidance}}$$

Das „Red Book“ und die damit verbundenen RICS-Berufsstandards behandeln unter anderem folgende Themen:

- Auftragsbedingungen;
- Wertgrundlagen;
- e Begutachtungen und Untersuchungen;
- e Bewertungsansätze und -methoden;
- e Bewertungsmodelle;
- e Dokumentation und Aufzeichnungen;
- e Berichtspflichten;
- e Vergleichsdaten;
- besicherte Kredite;
- e Entwicklungsimmobilien;
- e Portfolios;
- wesentliche Bewertungsunsicherheiten; und
- sonstige spezifische Anwendungsfälle.

Das Rote Buch ist daher mehr als nur ein Ethik- und Berichtsstandard; es verbindet zudem hochrangige Bewertungsstandards mit der praktischen Bewertungsarbeit.

6 Europäische Bewertungsstandards

Die Europäische Vereinigung der Bewerter (TEGoVA) gibt die Europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards, EVS) heraus, die allgemein als „ *Blue Book*“ bekannt sind ((TEGoVA 2025)). In Kontinentaleuropa sind die EVS insbesondere für die Immobilienbewertung von großer Bedeutung.

EVS befasst sich mit den Grundsätzen und der Praxis der Wertermittlung im europäischen rechtlichen, finanziellen und regulatorischen Umfeld. Es ist insbesondere für die Hypothekenkreditvergabe, die Bankenregulierung, besicherte Kredite und die Immobilienmärkte von Bedeutung.

In Europa bestehen daher zwei wichtige berufliche Traditionen nebeneinander:

RICS Red Book

und

TEGoVA European Valuation Standards

Sie überschneiden sich zwar weitgehend, sind jedoch institutionell voneinander getrennt.

7 Kanadische einheitliche Standards für die berufliche Praxis der Wertermittlung

Die „Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice“ bilden den wichtigsten Rahmen für die berufliche Wertermittlung der Mitglieder des Appraisal Institute of Canada (Appraisal Institute of Canada 2026).

Ein nützlicher Vergleich in Kurzform lautet:

United States → USPAP

Canada → CUSPAP

CUSPAP legt Anforderungen an die berufliche Praxis fest, die für die Wertermittlung, die Überprüfung, die Beratung und damit verbundene Bewertungsdienstleistungen gelten.

8 Australien und Neuseeland

Australien und Neuseeland verfügen nicht mehr über eigene Bewertungsstandards. Das Australian Property Institute und das Property Institute of New Zealand verlangen von ihren Mitgliedern, die IVS vollständig anzuwenden (die aktuelle Ausgabe, IVS 2025, trat am 31. Januar 2025 in Kraft) und sie durch Leitfäden für Australien und Neuseeland zu ergänzen (Tabelle10).

Es handelt sich also um nationale Anwendungen des IVS, die durch lokale Vorgaben ergänzt werden, und nicht um separate Rahmenwerke, die parallel dazu bestehen.

Somit lässt sich die Struktur wie folgt darstellen:

IVS → Australia/New Zealand Guidance Papers
→ National and Application Requirements

9 UASFLA: Das US-amerikanische „Yellow Book“

Die einheitlichen Bewertungsstandards für den Erwerb von Grundstücken durch den Bund gelten für Bewertungsaufträge im Zusammenhang mit dem Erwerb von Eigentumsrechten durch die Regierung der Vereinigten Staaten.

Diese Standards sind allgemein als *„Yellow Book“* bekannt (Interagency Land Acquisition Conference 2016).

Das UASFLA ist insbesondere bei Enteignungen, Wegerechten und dem Erwerb von Bundesgrundstücken von großer Bedeutung, da es in engem Zusammenhang mit der Rechtsprechung des Bundes zur angemessenen Entschädigung steht.

Es sollte nicht als Ersatz für die USPAP betrachtet werden; vielmehr handelt es sich um ein zweckgebundenes System.

$$\boxed{\text{Federal Acquisition Appraisal} = \text{USPAP} + \text{UASFLA} + \text{Applicable Federal Law}}$$

Eine Wertermittlung kann den üblichen USPAP-Standards entsprechen und dennoch die Anforderungen des Bundes an die Beschaffung verfehlen.

Wenn UASFLA und USPAP im Widerspruch zueinander stehen, wie beispielsweise bei der Verknüpfung des Wertes mit einer Vermarktungsdauer (der Zeit, die die Immobilie nach dem Gutachten zum Stichtag vor einem Verkauf auf dem Markt gewesen wäre, wie es USPAP definiert), beruft sich der Gutachter auf die „Jurisdictional Exception Rule“ der USPAP und hält sich an die UASFLA (UASFLA §§ 1.2.4, 1.2.7.2).

10 Standards zur Unternehmensbewertung

Die Wertermittlung geht über Immobilien hinaus. Zu den wichtigsten US-amerikanischen Standards für die Unternehmensbewertung zählen die der American Society of Appraisers sowie die „Statements on Standards for Valuation Services“ des AICPA ((American Society of Appraisers 2022; American Institute of Certified Public Accountants 2007)).

Diese Normen sind relevant für:

- Unternehmen;
- Wertpapiere;
- immaterielle Vermögenswerte;
- geistiges Eigentum; und
- Beteiligungen.

Eine umfassende Klassifizierung von Bewertungsstandards sollte daher berücksichtigen, dass die Bewertung eine Disziplin ist, die sich auf verschiedene Anlageklassen erstreckt.

11 Rechnungslegungsstandards

Rechnungslegungsstandards haben einen starken Einfluss auf die Wertermittlung, wirken sich jedoch nicht auf dieselbe Weise aus wie die USPAP oder das RICS Red Book.

Zwei wichtige Beispiele hierfür sind:

- IFRS 13 – Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (International Accounting Standards Board 2011) ; und
- ASC 820 – Bewertung zum beizulegenden Zeitwert (Financial Accounting Standards Board n.d.) .

Diese Standards legen fest, wie der beizulegende Zeitwert für Zwecke der Finanzberichterstattung zu verstehen und zu ermitteln ist.

Die Unterscheidung lässt sich wie folgt ausdrücken:

$$\text{USPAP / IVS / RICS} \rightarrow \text{How valuation services are performed}$$

während

$$\text{IFRS 13 / ASC 820} \rightarrow \text{What accounting measurement is required}$$

Die Rechnungslegungsstandards regeln die Bewertungsziele, während die berufsständischen Bewertungsstandards das Verhalten und die Vorgehensweise des Bewerters regeln.

12 Regulatorische Bewertungssysteme: Deutschland als Beispiel

Deutschland bietet ein Beispiel für einen expliziteren regulatorischen Ansatz: Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), eine bundesrechtliche Verordnung, schreibt die Methoden der Immobilienbewertung vor (Bundesrepublik Deutschland 2021). Der Unterschied zur USPAP ist grundlegend: Die USPAP ist im Wesentlichen ein Standard für berufliches Verhalten und Mindestanforderungen an die Leistungserbringung, während die ImmoWertV die Methodik durch bundesrechtliche Vorschriften vorschreibt.

$$\text{USPAP} \rightarrow \text{Professional Standards}$$

$$\text{ImmoWertV} \rightarrow \text{Statutory / Regulatory Valuation Methodology}$$

Diese Unterscheidung ist für die Rechtsprechung zur vergleichenden Wertermittlung von großer Bedeutung.

13 Kreditvergabestandards und auftragsspezifische Anforderungen

Die Vergabe von Hypothekarkrediten schafft eine weitere Ebene der Bewertungskontrolle.

In den Vereinigten Staaten kann eine Wertermittlung durch folgende Vorgaben beeinflusst werden:

- Fannie Mae;
- Freddie Mac;
- FHA;
- VA;
- Bundesbankaufsichtsbehörden;
- Bewertungsvorschriften gemäß Titel XI des „Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act“ von 1989 (FIRREA); und
- kreditgeberbezogene Anforderungen an die Kreditvergabe.

Diese Anforderungen ersetzen nicht die USPAP.
Stattdessen,

$$\boxed{\begin{aligned}\text{Applicable Appraisal Requirements} = \text{USPAP} + \text{Regulation} \\ + \text{Agency Rules} + \text{Assignment Conditions}\end{aligned}}$$

Der „Uniform Appraisal Dataset“ (UAD), einschließlich späterer Versionen wie UAD 3.6, lässt sich eher als Berichts- und Datenspezifikation einstufen als als allgemeiner Bewertungsstandard (Freddie Mac n.d.).

14 Die Lücke bei den US-amerikanischen Praxisstandards

Beim Vergleich der US-amerikanischen Bewertungspraxis mit dem RICS-System zeigt sich ein wesentlicher struktureller Unterschied.

In den Vereinigten Staaten gibt es mit den USPAP-Standards ein Rahmenwerk für ethische und leistungsbezogene Standards, es fehlt jedoch ein einheitliches, umfassendes Rahmenwerk für die Immobilienbewertungspraxis, das dem RICS Red Book entspricht.

Die USPAP befasst sich im Allgemeinen mit:

- Ethik;
- Kompetenz;
- Arbeitsumfang;

- glaubwürdige Auftragsergebnisse;
- Berichterstattung; und
- Dokumentation.

Was fehlt, ist ein einheitliches, detailliertes Regelwerk verbindlicher oder quasi-verbindlicher Praxisgrundsätze, in dem festgelegt ist, wie eine Immobilienbewertung in der Regel durchzuführen ist.

Im Gegensatz dazu veröffentlicht die RICS ihre verbindlichen Standards und ihre empfohlenen Anwendungsleitlinien (die VPGAs) in einem einzigen Dokument.

Eine sinnvolle Unterscheidung lautet daher:

$$\boxed{\text{USPAP} \approx \text{Ethics} + \text{Minimum Performance Requirements}}$$

während

$$\boxed{\begin{aligned}\text{RICS Red Book} \approx{}& \text{Professional Standards} + \text{Valuation Process Standards} \\ &+ \text{Practice Guidance} + \text{Application Guidance}\end{aligned}}$$

15 Zersplitterung der Bewertungsmethodik in den USA

Das Material, das in den Vereinigten Staaten insgesamt die Funktion eines „Red Book"-Äquivalents erfüllt, ist auf zahlreiche Quellen verteilt.

Dazu gehören:

- USPAP;
- Beratungsmaterial der Appraisal Foundation;
- Lehrbücher und Fachliteratur des Appraisal Institute;
- Anforderungen von Fannie Mae und Freddie Mac;
- Anforderungen der FHA und der VA;
- Bundesbankvorschriften;
- UASFLA;
- staatliche Bewertungsgesetze und -vorschriften;
- Gerichtsentscheidungen;
- behördenspezifische Anforderungen;
- technische Standards der IAAO für Massenbewertungen (Standard zur Massenbewertung von Immobilien, Standard zu Verhältnisstudien und andere); sowie
- übliche Berufspraxis.

Es gibt kein einziges Dokument, in dem umfassend dargelegt wird:

> Hier finden Sie die allgemein anerkannte fachliche Vorgehensweise zur Durchführung einer Immobilienbewertung.

Das Appraisal Institute schließt diese Lücke teilweise durch *das Handbuch „The Appraisal of Real Estate*(Appraisal Institute 2020)" sowie durch Fachkurse, Monografien, Artikel und weitere methodische Literatur.

In diesen Arbeiten wird ein allgemeiner Prozess beschrieben, der etwa wie folgt aussieht:

$$\begin{aligned}\text{Market Analysis} \to \text{Highest and Best Use} \to \text{Data Analysis} \\ \to \text{Approaches to Value} \to \text{Reconciliation}\end{aligned}$$

Eine solche Methodik ist jedoch nicht automatisch vorgeschrieben, nur weil ein Auftrag gemäß USPAP durchgeführt wird.

Das US-amerikanische System trennt daher stärker als das RICS-System die beruflichen Standards von der beruflichen Methodik.

16 Drei unterschiedliche Ebenen der Bewertungssteuerung

Ein nützliches analytisches Modell unterteilt die Governance im Bereich der Unternehmensbewertung in mindestens drei Ebenen:

1. Ethics and Professional Conduct
2. Valuation Performance Standards
3. Valuation Practice and Methodology Standards

Die USPAP befasst sich ausführlich mit den Stufen 1 und 2.

Für die Wertermittlung einer einzelnen Immobilie – auf die sich dieser Artikel beschränkt – gibt es in den Vereinigten Staaten keinen allgemein gültigen Standard der Stufe 3; stattdessen ist die Stufe 3 auf Lehrbücher, die berufliche Ausbildung, behördliche Vorschriften, Anforderungen von Kreditgebern, regulatorische Leitlinien, Rechtsprechung und die übliche Berufspraxis verteilt, während die RICS eine stärkere Integration aller drei Stufen erreicht.

Die beiden Klassifizierungen überschneiden sich, anstatt eine-zu-eins zu entsprechen: Die Stufen 1–2 fallen unter Ebene 1 in Abbildung1, Stufe 3 unter die Ebenen 3–4, und Ebene 2 (IVS) erstreckt sich über alle drei Stufen.

17 Ein Ontologievorschlag zur Steuerung der Immobilienbewertung

Abbildung 1 gliedert diese Ontologie (eine Klassifizierung der Regelarten und ihrer Beziehungen zueinander) in sechs Ebenen, von der allgemeinsten bis zur spezifischsten.

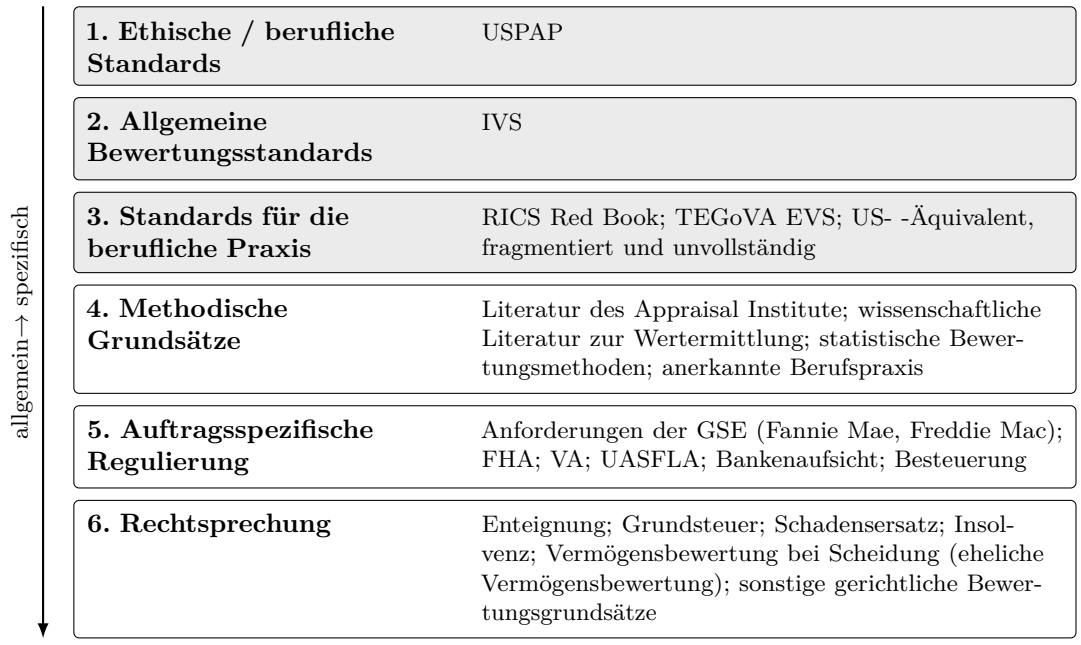


Figure 1: Eine Ontologie der Steuerung der Immobilienbewertung: sechs Ebenen, von Verhaltensstandards bis hin zu den Rechtsgrundsätzen, die bestimmte Bewertungen binden. Schattierte Ebenen sind Standards im engeren Sinne; der Rest umfasst Rechtsgrundsätze, Vorschriften und Rechtsprechung.

Durch diese Struktur wird vermieden, dass jede bewertungsbezogene Regel als dieselbe Art von Standard behandelt wird.

18 Auf dem Weg zum Valuation Engineering

Die Unterscheidung zwischen Compliance-Standards und Praxisstandards verweist auf ein umfassenderes Konzept: das *„Valuation Engineering“*.

Ein Bewertungsrahmenwerk würde nicht nur feststellen, ob eine Wertermittlung den USPAP-Vorgaben entspricht, sondern auch den analytischen Prozess formalisieren, der zu glaubwürdigen Bewertungsergebnissen führt.

Abbildung 2 skizziert ein solches Rahmenwerk.

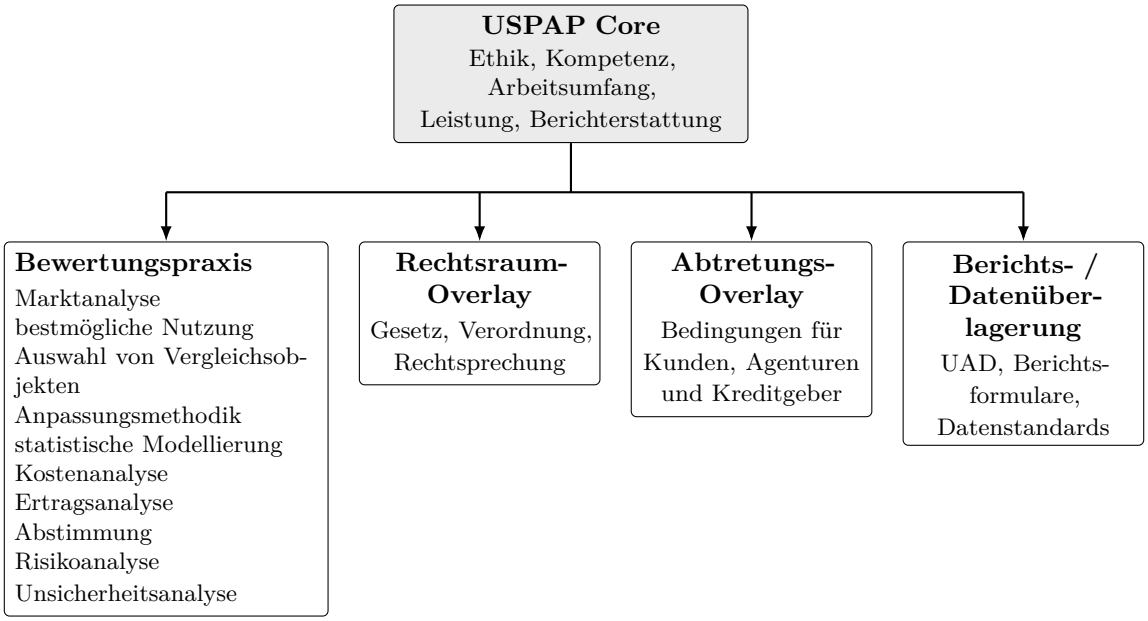


Figure 2: Das Bewertungssystem der US-amerikanischen „ “: USPAP als Kern, darunter eine Praxisebene und drei Überlagerungen, die je nach Gerichtsbarkeit, Auftrag und Berichtsregelung variieren.

Dieser Ansatz berücksichtigt, dass die Einhaltung der Bewertungsvorschriften und die Bewertungsmethodik zwei verschiedene Dinge sind.

Eine Bewertung kann zwar in verfahrenstechnischer Hinsicht den fachlichen Standards entsprechen, dabei jedoch auf unzureichende analytische Methoden zurückgreifen. Umgekehrt muss auch eine ausgefeilte quantitative Analyse den ethischen, rechtlichen und Berichtspflichten genügen.

Das Bewertungs-Engineering lässt sich daher wie folgt darstellen:

$$\begin{aligned}\text{Valuation Engineering} = {} & \text{Standards} + \text{Methodology} + \text{Statistics} \\ & + \text{Jurisprudence} + \text{Risk Analysis} + \text{Workflow Engineering}\end{aligned}$$

Bei dieser Formulierung gewinnt die bisher fehlende Ebene der US-amerikanischen Praxisstandards besonders an Bedeutung.

19 Vergleichende Übersicht

Table 1: Vergleichende Übersicht über Rahmenwerke zur Bewertungssteuerung

Rahmenwerk	**Zuständigkeit / Stelle**	**Hauptfunktion**	**Charakter**
USPAP	Vereinigte Staaten / Appraisal Foundation	Standards für die professionelle Wertermittlung	Ethik, Kompetenz, Umfang, Leistung, Berichterstattung
IVS	International / IVSC	Allgemeine Bewertungsgrundsätze	Wertgrundlagen, Ansätze, Methoden, Vermögensstandards
RICS Red Book	International / RICS	Beruflicher und praxisbezogener Rahmen	IVS plus: Fachliche Regeln, Prozessanforderungen und Leitlinien für die Praxis
EVS	Europa / TEGoVA	Europäische Bewertungsstandards	Auf Immobilien ausgerichtete Berufsstandards, die unter Berücksichtigung der EU-Kreditvergabevorschriften ausgearbeitet wurden
CUSPAP	Kanada / Appraisal Institute of Canada	Standards für die professionelle Wertermittlung	Kanadisches nationales Berufsqualifikationsrahmenwerk
IVS mit API-/PINZ-Leitfäden	Australien und Neuseeland	IVS, für Mitglieder verpflichtend	Das IVS wurde vollständig übernommen; lokale Leitlinien ergänzen es
UASFLA	Bundesregierung der Vereinigten Staaten	Bewertung des Landerwerbs durch den Bund	Zweckgebunden; eng mit dem Recht auf angemessene Entschädigung verbunden
ASA-Standards	Vereinigte Staaten / ASA	Unternehmens- und Vermögensbewertung	Bewertung von Unternehmen, immateriellen Vermögenswerten, Maschinen und ähnlichen Vermögenswerten
AICPA SSVS	Vereinigte Staaten / AICPA	Dienstleistungen im Bereich Unternehmensbewertung	Berufsstandards für Bewertungsaufträge
ImmoWertV	Deutschland	Bundesrechtliche Vorschriften zur Immobilienbewertung	Durch Vorschriften gemäß dem Bundesbaugesetzbuch (Baugesetzbuch, Deutschlands Gesetz über Planung und Flächennutzung) vorgeschriebene Methodik
IFRS 13	Internationale Rechnungslegung	Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	Definiert das Bewertungsziel der Finanzberichterstattung
ASC 820	Rechnungslegung in den Vereinigten Staaten	Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	Rahmenkonzept für den beizulegenden Zeitwert nach US-GAAP

20 Fazit

Die internationale Governance im Bereich der Unternehmensbewertung lässt sich am besten als mehrschichtiges System verstehen und nicht als eine einzige Hierarchie konkurrierender Standards.

Die USPAP ist nach wie vor der wichtigste fachliche Bewertungsstandard in den Vereinigten Staaten. Die IVS bieten einen umfassenden internationalen Bewertungsrahmen. Die RICS ergänzen diesen um eine wichtige Ebene der Berufspraxis, indem sie die IVS mit detaillierten Verfahrens-, Fach- und Anwendungsleitlinien verbinden. Die EVS erfüllen innerhalb Kontinentaleuropas eine ähnliche, aber eigenständige Funktion, während andere nationale und zweckgebundene Systeme auf bestimmte Rechtsordnungen und Bewertungszwecke ausgerichtet sind.

Der Vergleich verdeutlicht ein bemerkenswertes strukturelles Merkmal der Immobilienbewertung in den USA: In den Vereinigten Staaten fehlt es an einem einheitlichen, allgemein gültigen Regelwerk für die Berufspraxis, das dem „RICS Red Book“ entspricht.

Stattdessen finden sich die Bewertungsmethoden in den USA in der Fachliteratur, in staatlichen Vorschriften, in behördlichen Regelungen, in Gerichtsurteilen, in den Anforderungen von Kreditgebern und in der gängigen Praxis.

Diese Unterscheidung legt nahe, dass bei künftigen Bemühungen zur Formalisierung der Bewertungspraxis vier Fragen voneinander getrennt betrachtet werden sollten:

1. Welche ethischen und berufsrechtlichen Verpflichtungen gelten für den Bewerter?
2. Was macht eine fachlich einwandfreie Gutachtenerstellung aus?
3. Welche Analysemethoden gelten als vertretbare berufliche Praxis?
4. Welche zusätzlichen rechtlichen oder auftragsspezifischen Vorschriften gelten?

Ein formales Rahmenwerk für die Wertermittlung könnte die fehlende Integration zwischen diesen Ebenen gewährleisten. Ein solches Rahmenwerk würde die USPAP ergänzen, anstatt sie zu ersetzen, und gleichzeitig eine explizite methodische Architektur bieten, die in ihrer Funktion – wenn auch nicht unbedingt in ihrer institutionellen Form – mit der praxisorientierten Struktur des RICS Red Book vergleichbar ist.

A Geltungsbereich und geltende Normen

A.1 Berichterstattung

Das Journal hat sich zum Ziel gesetzt, jedes Land zu erfassen, dessen nominales Bruttoinlandsprodukt $e 100 Milliarden US-Dollar übersteigt – die nominale Prognose des Internationalen Währungsfonds für 2026 (International Monetary Fund 2026) — sowie eine kleine Anzahl von Ländern unterhalb dieser Schwelle, die entweder deshalb berücksichtigt werden, weil sich dort im Verhältnis zu ihrer Größe unverhältnismäßig viel Vermögen konzentriert – wofür die Kaimaninseln ein typisches Beispiel sind – oder um die Vollständigkeit einer bereits abgedeckten Region zu gewährleisten, wofür die kleineren Mitgliedstaaten der Europäischen Union ein typisches Beispiel sind.

Einige Rechtsordnungen wurden nicht berücksichtigt, da ihre Regierungen autoritär sind (unterste Stufe des *Demokratieindex 2025* der Economist Intelligence Unit (Economist Intelligence Unit 2026)) und ihre Gerichtsakten schwer zugänglich sind. Dies ist eher eine praktische Einschränkung als eine feste Regel: Sofern die Rechtsvorschriften und Urteile einer solchen Rechtsordnung zugänglich waren, wurden sie in die Untersuchung einbezogen.

A.2 Verzeichnis der Rechtsordnungen

Tabelle 2 führt die Rechtsordnungen oberhalb des Schwellenwerts auf, gruppiert wie in den Folgen der Rubrik *Aktuelle Gerichtsentscheidungen* des Journals, mit dem BIP in Milliarden US-$. Unter den Ländern oberhalb des Schwellenwerts mit autoritären Regierungen untersucht diese Ausgabe Russland, Saudi-Arabien, die Vereinigten Arabischen Emirate, Ägypten, Algerien, Irak, Katar, Kuwait, Angola, die Demokratische Republik Kongo, Äthiopien und Oman, nicht aber China (einschließlich Hongkong), Vietnam, Kasachstan, Iran, Usbekistan, Venezuela oder Weißrussland. Die Standards aller dieser Länder sind in den nachstehenden regionalen Tabellen verzeichnet, soweit eine Recherche sie erreicht hat, da die vergleichende Argumentation dieses Artikels nicht davon abhängt, welche Rechtsordnungen die Folgen der Gerichtsrubrik erreichen.

Region	Länder, die den Schwellenwert überschreiten (BIP, US-$-Milliarden)
Nordamerika	Vereinigte Staaten 32.384; Kanada 2.507; Mexiko 2.121; Puerto Rico 129 (US-Territorium)
Mittelamerika und die Karibik	Dominikanische Republik 136; Guatemala 129; Costa Rica 110
Südamerika	Brasilien 2.636; Argentinien 688; Kolumbien 540; Chile 408; Peru 381; Ecuador 138; Venezuela 111*
Vereinigtes Königreich und Irland	Vereinigtes Königreich 4.265; Irland 779
West- und Nordeuropa	Deutschland 5.453; Frankreich 3.596; Italien 2.738; Spanien 2.091; Niederlande 1.450; Schweiz 1.147; Belgien 777; Schweden 760; Österreich 624; Norwegen 599; Dänemark 504; Portugal 381; Finnland 338; Griechenland 308; Luxemburg 110
Mittel- und Osteuropa	Polen 1.134; Rumänien 481; Tschechien 433; Ungarn 271; Ukraine 225; Slowakei 169; Bulgarien 148; Kroatien 117; Serbien 112; Litauen 106
Naher Osten und Nordafrika	Türkei 1.640; Saudi-Arabien 1.389; Israel 720; Vereinigte Arabische Emirate 622; Ägypten 430; Algerien 317; Iran 300*; Irak 265; Katar 217; Marokko 194; Kuwait 173; Oman 117
Russland, Weißrussland und Zentralasien	Russland 2.656; Kasachstan 360*; Usbekistan 182*; Weißrussland 102*
Afrika südlich der Sahara	Südafrika 480; Nigeria 377; Angola 152; Kenia 147; Demokratische Republik Kongo 123; Äthiopien 122; Ghana 118; Côte d'Ivoire 112
Südasien	Indien 4.153; Bangladesch 511; Pakistan 408 (Schätzung für 2025; der WEO enthält keine Prognose für Pakistan für das Jahr 2026)
Südostasien	Indonesien 1.540; Singapur 660; Thailand 580; Vietnam 527*; Malaysia 516; Philippinen 512
Ostasien	China (einschließlich Hongkong) 21.302*; Japan 4.379; Südkorea 1.931; Taiwan 977
Ozeanien	Australien 2.124; Neuseeland 279
Unterhalb des Schwellenwerts, der Vollständigkeit halber (Vorschlag): die EU-Mitgliedstaaten Slowenien, Estland, Lettland, Zypern und Malta; die Kaimaninseln, wobei Bermuda, die Bahamas, Jersey, Guernsey, die Isle of Man, Monaco und Liechtenstein nach derselben Logik als Kandidaten gelten; sowie die Länder knapp unterhalb der Schwelle, die bereits eine Folge der Gerichtsrubrik abdeckt: Uruguay, Panama, Bolivien, Paraguay, Guyana, Armenien, Aserbaidschan, Georgien, Moldawien und die karibischen Commonwealth-Staaten.	

Table 2: Länder oberhalb der Erfassungsschwelle, nach Regionen. BIP: nominaler Wert des IWF, Prognose für 2026 („World Economic Outlook", April 2026). * Liegt über der Schwelle, wurde jedoch in dieser Ausgabe nicht erfasst (siehe Text). Die Zahl für China (einschließlich Hongkong) ergibt sich aus der Summe der IWF-Zahlen für China (20.852) und die Sonderverwaltungszone Hongkong (450).

A.3 Die geltenden Normen nach Region

In jeder der folgenden Tabellen sind für eine Region der maßgebliche Bewertungsstandard, die Stelle, die ihn herausgibt oder durchsetzt, sein rechtlicher Status, sein Verhältnis zu den Internationalen Bewertungsstandards, die aktuelle Ausgabe sowie die Angabe, ob eine gesetzliche Zulassung oder Registrierung Voraussetzung für die Ausübung der Tätigkeit ist. *„Gesetzlich"* bedeutet, dass die Vorschrift durch Gesetz oder Regulierung verbindlich ist; *„beruflich"* bedeutet, dass sie für die Mitglieder einer Organisation verbindlich ist; *„empfehlend"* bedeutet, dass beides nicht zutrifft. Ein Kreuzsymbol (†) kennzeichnet eine Angabe, die im Rahmen der Recherche nicht anhand einer Primärquelle bestätigt werden konnte.

Drei Muster tauchen immer wieder auf und sollten vor der Darstellung der Tabellen erwähnt werden. Erstens ist die formelle Einführung der IVS durch Gesetze oder Vorschriften

mittlerweile auch außerhalb des angloamerikanischen Raums üblich: Die Türkei, Saudi-Arabien, Bahrain, Dubai, Südafrika, Nigeria, Malaysia, die Philippinen sowie – im Bereich der Insolvenz – Indien schreiben ihren Bewertern gesetzlich vor, innerhalb der in den Tabellen festgelegten Bereiche die IVS oder einen darauf aufbauenden nationalen Standard anzuwenden. Zweitens hat das Modell der regulatorischen Methodik, das dieser Artikel anhand der deutschen ImmoWertV veranschaulicht, enge Entsprechungen in Japan, Südkorea, Taiwan, Peru, Argentinien, Polen, Tschechien und Vietnam, wo die Methoden jeweils durch ministerielle Vorschriften und nicht durch berufsständische Standards festgelegt werden. Drittens gelten in weiten Teilen Lateinamerikas (einschließlich Mittelamerikas und der Dominikanischen Republik) sowie in Südasien als maßgebliche Vorschriften die Sicherheitenvorschriften der Bankenaufsicht und ein Register zugelassener Bewerter, während es überhaupt keinen allgemeinen Bewertungsstandard gibt.

Table 3: Subsahara-Afrika und Nordafrika.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Südafrika	Südafrikanische Bewertungsstandards (SAVS): IVS sowie kommunale Bewertungen für die Grundsteuerveranlagung	SACPVP (gesetzlich vorgeschriebener Rat); SAIV (Institut)	Gesetzlich vorgeschrieben: Zugelassene Bewerter müssen sich daran halten	Das IVS wurde mit nationaler Ergänzung verabschiedet; SACPVP, SAIV, SAICA und der Valuer-General sind Mitglieder des IVSC	SAVS-Seite aktualisiert im Januar 2025, IVS 2025 impliziert†	Gesetz Nr. 47 von 2000 über den Beruf des Bewerters; SACPVP-Register
Nigeria	Nigerianische Bewertungsstandards (das „Grüne Buch“)	ESVARBON (gesetzlich vorgeschriebenes Gremium); NIESV (Institut)	Gesetzlich vorgeschrieben: gilt für registrierte Vermessungsingenieure und Bewerter	IVS wurde wörtlich übernommen, ergänzt durch nationale Leitlinien; drei nigerianische IVSC-Mitglieder	1. Auflage 2018†	ESVARBON-Register gemäß dem Gesetz von 1975
Kenia	Kenianische Bewertungsstandards 2021 plus IVS	Registrierungsstelle für Bewerter (gesetzlich vorgeschrieben); ISK (Institut, IVSC-Mitglied)	Beruflich (KVS); gesetzliche Registrierung	In Übereinstimmung; ISK verweist auf KVS 2021 in Verbindung mit IVS 2025 und dem Roten Buch	2021	Gesetz über die Bewerter, Kap. 532; VRB-Register
Ghana	Keine nationale Organisation; die Mitglieder nutzen IVS und das „Rote Buch“	GhIS (IVSC-Mitglied)	Nur für Fachleute	Durch die Mitgliedschaft verbunden	—	Kein gesetzlich vorgeschriebenes Register; Gesetzentwurf des Vermessungsrats anhängig (Februar 2026)
Ägypten	Ägyptische Standards zur Immobilienbewertung, 2. Auflage (romanisiert: al-Ma’ayir al-Misriyya li-l-Taqyim al-’Aqari)	Finanzaufsichtsbehörde (Gesetz Nr. 10/2009)	Vorschriften für bei der FRA registrierte Gutachter	Im Einklang mit IVS 2025	Beschluss 191/2026 des FRA-Vorstands (1. Auflage 2015)	FRA-Register der Sachverständigen für Vermögensneubewertung; CBE listet Banken separat auf
Marokko	Keine gesetzliche Regelung; AMEI-Charta (2017) nach dem Vorbild der französischen Charta; RICS und IVS werden von großen Unternehmen verwendet	AMEI (Verband); Gerichte für gerichtliche Sachverständige	Hinweis: Nur *„expert judiciaire“* ist eine geschützte Berufsbezeichnung	Informell angeschlossen; kein IVSC-Mitglied	Satzung 2017	Kein Verzeichnis von Bewertern; ausschließlich Listen gerichtlicher Sachverständiger
Tansania	Vom Vorstand „festgelegte“ Standards (§ 13(m)); keine veröffentlicht	Registrierungsstelle für Bewerter; Leitender Bewerter	Gesetzlich vorgeschrieben	Im Gesetz nicht erwähnt†; kein IVSC-Mitglied	Gesetz Nr. 7 von 2016 (Kap. 138 R.E. 2023)	VVRA 2016; jährliche Zulassungsbescheinigung

Fortsetzung

Table 3: Subsahara-Afrika und Nordafrika *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Uganda	In Vorbereitung: Standards, die gemäß dem Bewertungsgesetz von 2025 zu erlassen sind	Institut der zertifizierten Bewerter von Uganda (neu)	Gesetzlich vorgeschrieben	IVS wird im Gesetz nicht namentlich genannt†	Verabschiedet am 4. September 2025, gebilligt am 19. Februar 2026	ICVU-Mitgliedschaft obligatorisch
Ruanda	IRPV-Handbuch für Bewerter	Institut der Bewerter (IVSC-Mitglied)	Gesetzlich vorgeschrieben (Gesetz 17/2010)	Ausgerichtet	Gesetz Nr. 17/2010	IRPV-Zertifizierung
Äthiopien	Verordnung Nr. 1357/2024 (Immobilienentwicklung, -vermarktung und -bewertung)	Bundes- und regionale Genehmigungsbehörden†	Gesetzlich vorgeschrieben	Unabhängig; keine IVS-Referenz; kein IVSC-Mitglied	Veröffentlicht am 31. März 2025	Berufs- und Gewerbezulassung, Überprüfung nach drei Jahren
Sambia	Keine veröffentlicht; die ZIVS regelt die Berufsausübung	Zambisches Institut für Wertermittler (gesetzlich anerkannt, IVSC-Mitglied)	Gesetzlich vorgeschrieben	Abgestimmt über IVSC†	ZIVS-Gesetz 2023	ZIVS-Register
Simbabwe	Keine veröffentlicht	Rat der Bewerter von Simbabwe (gesetzlich vorgeschrieben, Mitglied des IVSC)	Gesetzlich vorgeschrieben	Unbekannt†	Gesetz über Bewerter, Kap. 27:18 (1996)	Register des Bewerterverbands
Botswana	Keine; das Institut gibt keine Standards heraus und schreibt IVS nicht vor	Beirat für Immobilien (gesetzlich vorgeschrieben); REIB (Mitglied des IVSC)	Gesetzlich vorgeschriebene Registrierung, keine Norm	IVSC-Mitglied ohne obligatorisches IVS	Gesetz über Immobilienfach-leute von 2003	REAC-Register
Mauritius	Keine; die Fachleute verwenden das „Rote Buch“ und IVS	Behörde für die Wertermittlung (Grundsteuer)	Es wurde kein gesetzlich vorgeschriebenes Register gefunden:†	In Übereinstimmung mit den RICS-Richtlinien	—	De-facto-RICS-Status
Senegal	Keine; ONES hat eine Abteilung *évaluation immobilière*	Ordre national des Experts du Sénégal	Gesetzlich (Gesetz 2017-16)	Unabhängig	2017	Eintragung in das ONES-Register erforderlich
Côte d'Ivoire	Keine; es gibt eine freiwillige Expertenkammer	Ordre des Géomètres-Experts (gesetzlich); CNEI-CI (freiwillig)	Kein Gesetz über Bewerter gefunden†	Unabhängig	—	Nur das Verzeichnis der Géomètres-Experts
Kamerun	Keine gefunden	MINHDU erteilt Lizenzen an Vermittler und Veranstalter	Kein Gesetz über Bewerter gefunden†	Unabhängig	—	Es wurde kein Bewerterregister gefunden

Anmerkungen: Südafrika und Nigeria sind die afrikanischen Beispiele für eine gesetzlich eingesetzte Stelle, die das IVS als verbindlich übernommen hat. Die einheitlichen Gesetze der OHADA regeln die Bewertung nicht; das Einheitliche Gesetz über Wertpapiere (2010) verweist lediglich auf die Bewertung durch einen Sachverständigen im Falle einer Zwangsvollstreckung. Es gibt keinen panafrikanischen Standard: AfRES ist eine Forschungsgesellschaft ohne Mandat zur Festlegung von Standards, und es wurde keine Vereinbarung zur gegenseitigen Anerkennung von Bewertern innerhalb der Ostafrikanischen Gemeinschaft gefunden. Quellen: (South African Council for the Property Valuers Profession 2025; Republic of South Africa 2000; Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers 2018; Republic of Kenya n.d.; Institution of Surveyors of Kenya 2025; Ghana Institution of Surveyors n.d.; Daily News Egypt 2026; Association Marocaine des Experts Immobiliers 2017; United Republic of Tanzania 2016; Parliament of Uganda 2025; Republic of Rwanda 2010; Dablo Law Firm 2025; International Valuation Standards Council n.d.[b]).

Table 4: Die Türkei und der Nahe Osten.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Türkei	*Uluslararası Değerleme Standartları* (UDS): IVS auf Türkisch, veröffentlicht von TDUB und TSPB gemäß SPK-Communiqué III-62.1	SPK (Aufsichtsbehörde); TDUB (gesetzlich vorgeschriebene Selbstregulierungsstelle, Kapitalmarktgesetz Nr. 6362, Art. 76)	Gesetzlich vorgeschrieben: obligatorisch für Bewertungen im Kapitalmarktbereich; die BDDK schreibt vor, dass die Bewertung von Banksicherheiten durch zugelassene Unternehmen erfolgen muss	Wörtlich übernommen und übersetzt, von der SPK für die jeweilige Ausgabe genehmigt; TDUB ist Mitglied der IVSC und der TEGoVA	III-62.1 (OG 29966, 1. Februar 2017); IVS 2017, genehmigt am 22. Juni 2017; aktuelle türkische Fassung voraussichtlich IVS 2022†	*Gayrimenkul Değerleme Lisansı* durch Prüfung und Registrierung (SPL); Mitgliedschaft bei der TDUB obligatorisch
Saudi-Arabien	IVS (Arabisch, seit 2013 von Taqeem lizenzierte Übersetzung) sowie die Taqeem-Branchenhandbücher	Taqeem, die saudische Behörde für akkreditierte Bewerter	Gesetzliche Grundlage: Gesetz über zugelassene Bewerter, Königlicher Erlass M/43 (2012)	Wortwörtlich übernommen; es gilt das lokale Recht, und Abweichungen müssen offengelegt werden; Taqeem ist Mitglied der IVSC	Aktuelle Ausgabe von IVS†	Taqeem-Akkreditierungsregister
VAE (Dubai)	Das Emirates-Buch (Buch zur Bewertung von Immobilien)	Grundstücksamt von Dubai / RERA	Rechtliche Grundlage: Beschluss des Exekutivrats Nr. 37/2015; Verwaltungsbeschluss Nr. 67/2020	Beinhaltet das neueste IVS (Überarbeitung von 2019 mit IVSC); DLD ist Mitglied des IVSC	2019†	RERA-Verzeichnis der Bewerter, jährliche Verlängerung
VAE (Abu Dhabi)	IVS verabschiedet (2018); ADREVS wird von Ausbildungsanbietern zitiert	DMT / ADREC	Rechtliche Grundlage: Gesetz 3/2015 in der Fassung von 2025 – Zulassung von Sachverständigen	Verabschiedet; die Abteilung ist Mitglied des IVSC	Ausgabe†	DMT/ADREC-Lizenz mit Auffrischungskurs
Katar	Keine konkreten Angaben; Aqarat führt Kriterien für Bewerter ein (2026)	Aqarat (Verordnung 28/2023); Registrierungsausschuss des Justizministeriums (Gesetz 5/2024)	Gesetzlicher Rahmen; Beratung zu Normen	Keine formelle Verabschiedung; QIA ist Mitglied der IVSC	Gesetz Nr. 5/2024	Im Aufbau†

Fortsetzung

Table 4: Türkei und der Nahe Osten *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Bahrain	Bewertungsstandards von Bahrain (BVS)	RERA	Rechtsgrundlagen: Gesetz 27/2017, Verordnung 69/2017, Beschluss 2/2019	IVS in vollem Umfang übernommen, ergänzt durch den nationalen Anhang (BVS 101–105, 400, 410) und einen Anhang zum Roten Buch	BVS 2022 (erstmals 2019)	RERA-Lizenz, jährliche Verlängerung
Kuwait	Keine; die Vorschriften für Sachverständige des Justizministeriums (Beschluss 585/2026) verlangen die Einhaltung „beruflicher Standards“	Ministerium für Handel und Industrie	Gesetzliche Lizenzierung; kein verbindlicher Standard	Der Verband der Bewerter (IVSC-Mitglied) fördert das IVS	2010; 2026	MoCI-Register der Gutachter
Oman	Keine Angaben	Ministerium für Wohnungswesen und Stadtplanung	Rechtliche Grundlage: Der Königliche Erlass 79/2025 regelt die Wertermittlung; Regulierung steht noch aus	Keine formelle Verabschiedung; die Investitionsbehörde ist Mitglied der IVSC	2025	Verzeichnis der Beschäftigten in diesem Sektor†
Israel	Standards für die Grundstücksbewertung, 22 genehmigt (romanisiert: Takanei Shamaut Mekarke'in)	Rat der Grundstücksgutachter (Justizministerium); Normenausschuss seit 2005	Gesetzliche Grundlage: Gesetz über Immobiliengutachter 5761-2001	Unabhängig und regelbasiert; nicht IVS-konform; IREAA (IVSC-Mitglied) hat IVS ins Hebräische übersetzt	Ausgestellt seit 2006 bis heute	Genehmigung und Registrierung durch den Rat
Jordanien	Keine; DLS-Anweisungen „unter Berücksichtigung internationaler Standards“	Amt für Grundbesitz und Vermessung	Gesetzliche Grundlage: Gesetz Nr. 38/1980; Verordnung Nr. 37/2020 über die Immobilienbewertung und die Registrierung von Gutachtern, die die Regulierung aus dem Jahr 2004 ersetzt; Registrierungspflicht	Keine formelle Aufnahme; kein IVSC-Mitglied	2020	DLS-Verzeichnis der Gutachter
Libanon	Keine identifiziert†	Vom Justizministerium vereidigte Sachverständige; Listen der Zentralbank	—	Kein IVSC-Mitglied	—	Keine spezielle Lizenz

Fortsetzung

Table 4: Türkei und der Nahe Osten *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Iran	Keine identifiziert; offizielle Sachverständige der Justiz	Justiz	—	Kein IVSC-Mitglied	—	Zertifizierung ausschließlich†
Irak	Gesetz Nr. 85/1978 über die Immobilienbewertung (Steuer- und staatliche Preisgestaltung)	Allgemeine Steuerkommission	Gesetzlich vorgeschrieben, aber kein beruflicher Standard	Keine	1978	Keine gefunden†

Anmerkungen: Das Kommuniquéé III-62.1 ersetzte das Kommuniquéé, Serie VIII Nr. 45 aus dem Jahr 2006; die BDDK schreibt die Bewertung von Bankbesicherungen durch von der BDDK oder der SPK zugelassene Unternehmen vor, veröffentlicht jedoch keine eigenen Standards. Taqeem selbst erklärt, dass IVS „die Kernstandards ... sind und daher verbindlich sind“, wobei Verstöße mit Geldstrafen, Lizenzentzug und Freiheitsstrafen geahndet werden. Dubai und Abu Dhabi erteilen separate Lizenzen; es gibt keinen bundesweiten Standard in den VAE. Die israelischen Standards orientieren sich teilweise an den Richtlinien von Fannie Mae und enthalten keine formelle IVS-Integration. Quellen: (Hashemite Kingdom of Jordan 2020; Sermaye Piyasası Kurulu 2017; Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2017; Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu n.d.; International Valuation Standards Council 2021; Government of Dubai 2015; International Valuation Standards Council 2019; International Valuation Standards Council 2018; Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain 2022; Sultanate of Oman 2025; Financial Regulatory Authority, Egypt n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[a]; Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar n.d.; Times Kuwait 2026).

Table 5: Südostasien.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Singapur	SISV-Bewertungsstandards und Praxisleitlinien	Singapurisches Institut für Vermessungsingenieure und Bewerter	Professionell; in den Notierungsvorschriften der SGX wird darauf Bezug genommen	Angepasst, aktualisiert gemäß IVS; SISV und IVAS sind Mitglieder des IVSC	Erscheinungsjahr†	Gutachterlizenz gemäß dem Gutachtergesetz von 1906, die jährlich von der IRAS ausgestellt wird; die Befugnis liegt bei der SISV
Malaysia	Malaysische Bewertungsstandards (*Standard Penilaian Malaysia*)	Ausschuss für Bewerter, Sachverständige, Immobilienmakler und Immobilienverwalter	Gesetzlich vorgeschrieben: Durchführungsvorschriften gemäß Gesetz Nr. 242 von 1981; Einhaltung verpflichtend	Angenommen mit nationalem Anhang (Rechnungslegung, Finanzierung, BNM, SC-Standards)	7. Auflage, gültig ab 1. Juni 2025†	Zugelassener Bewerter gemäß Gesetz Nr. 242
Indonesien	*Indonesischer Verhaltenskodex für Prüfer* und *Indonesische Bewertungsstandards* (KEPI und SPI)	KPSPI-Ausschuss der MAPPI	Gesetzlich vorgeschrieben durch Einbeziehung: Die Regulierung des Finanzministeriums schreibt SPI für zugelassene Bewerter verbindlich vor	Angenommen mit nationalem Zusatz; SPI VII folgt auf IVS 2017; MAPPI ist Mitglied des IVSC	Ausgabe VII-2018; Themenstandards gemäß Entwurf	*Genehmigung für öffentliche Gutachter* durch den Finanzminister (PMK 101/2014 in der jeweils gültigen Fassung)
Thailand	Standards und Verhaltenskodex für den Beruf des Immobiliengutachters	Verband der Bewerter Thailands; Thailändischer Bewerterverband (IVSC-Mitglied); SEC	Beruflich; SEC-Zulassung für Tätigkeiten auf dem Kapitalmarkt; BOT-Richtlinie für Sicherheiten	Ausgerichtet†	Ausgabe†	Keine allgemeine Genehmigung; von der SEC genehmigte Liste; Grundsatzerklärung des BOT zur Bewertung von Sicherheiten und zwangsversteigerten Immobilien (2019)
Philippinen	Philippinische Bewertungsstandards (PVS)	Finanzministerium / BLGF (IVSC-Mitglied)	Rechtliche Grundlage: DOF-Verordnung 037-18; vorgeschrieben durch das Gesetz RA 12001 (RPVARA) für lokale Marktwerttabellen	Verabschiedet mit nationalem Nachtrag (PVS, 2. Auflage, unter Einbeziehung von IVS 2017)	2. Auflage 2018; dreijährige Überprüfung steht noch aus	Zugelassener Immobiliengutachter gemäß RA 9646 (2009), PRC-Ausschuss

Fortsetzung

Table 5: Südostasien *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Vietnam	Vietnamesische Bewertungsstandards (romanisiert: Chuan muc tham dinh gia Viet Nam)	Finanzministerium gemäß dem Preisgesetz 16/2023 und dem Erlass 78/2024	Gesetzliche Vorschriften (Ministerialrund-schreiben)	Unabhängig; orientiert sich an den IVS-Ansätzen, ohne diese jedoch zu übernehmen; die Abteilung für Preiskontrolle des Ministeriums ist Mitglied des IVSC	Rundschreiben Nr. 30, 31, 32, 36 und 37/2024 (1. Juli 2024) sowie Nr. 42/2024 zum Thema Immobilien (5. August 2024)	Bewerterausweis des Ministeriums (Rundschreiben 34/2024); Unternehmen benötigen fünf Inhaber dieses Ausweises
Kambodscha	Kambodschanische Bewertungsstandards	Ministerium für Wirtschaft und Finanzen; Lizenzen der NBFSA-Aufsichtsbehörde	Regulatorische Aspekte (Genehmigung); Status der Norm unklar†	Angestrebte Angleichung; kein IVSC-Mitglied	11 Normen, nur für Immobilien†	Lizenz und einjähriges Zertifikat (Prakas Nr. 064 vom 27. Dezember 2022)
Brunei	Keine veröffentlicht†	Ausschuss für Bewerter und Immobilienmakler	Gesetzlich vorgeschriebene Registrierung	Kein IVSC-Mitglied	—	Verordnung über Bewerter und Immobilienmakler von 2009 (Kap. 281)
Myanmar	Keine; die Bewertungsausschüsse legen die Stempelsteuerwerte fest	Finanzamt	Keine	Keine	—	Keine Lizenz als Bewerter
Laos	„Standardverfahren zur Wertermittlung in Laos“†	Laotische Wertpapieraufsichtsbehörde; Justizministerium für die Durchsetzung der Vorschriften	Ausschließlich für Wertpapieraufsicht und gerichtliche Tätigkeiten	Behauptet, IVS zu sein; kein IVSC-Mitglied	—	Zulassung von Kanzleien durch die LSC

Anmerkungen: Die ASEAN Valuers Association (1981) ist ein Kooperationsgremium ohne verbindliche Standards, Register oder gegenseitige Anerkennung; die Vereinbarungen zur gegenseitigen Anerkennung innerhalb der ASEAN umfassen keine Wertermittlung. Die Harmonisierung erfolgt über die IVSC-Mitgliedschaft und die IVSC-Niederlassung für Asien in Singapur. Quellen: (Singapore Institute of Surveyors and Valuers n.d.; Inland Revenue Authority of Singapore n.d.; Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia 2025; Kementerian Keuangan Republik Indonesia 2014; Penilaian.id 2025; Valuers Association of Thailand n.d.; Bank of Thailand 2019; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2018; Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines 2025; Government of Viet Nam 2024; Vietnam Valuation Association n.d.; DFDL 2023; Brunei Darussalam 2009; ASEAN Valuers Association n.d.).

Table 6: Südasien.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Indien	IVS für alle Insolvenzbewertungen veröffentlicht (IBBI-Rundschreiben RV/93/2026); ICAI-Bewertungsstandards 2018 für Unternehmens- und Finanzvermögenswerte; gemäß Regel 18 wurden bisher keine „indischen Bewertungsstandards“ veröffentlicht	Das IBBI als Aufsichtsbehörde für registrierte Bewertungsorganisationen gemäß den „Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules 2017“; das ICAI; die RVOs	Regulatorisch in Bezug auf das Unternehmensgesetz und die IBC-Vermögensklassen; fachlich in Bezug auf die ICAI-Standards	IVS wurde für die Arbeit des IBC (April 2026) wörtlich übernommen; Angleichung an die ICAI-Standards; dreizehn IVSC-Mitglieder	Regeln 2017, geändert am 1. Juni 2026; IVS 2025	IBBI-Register (Grundstücke und Gebäude; Anlagen und Maschinen; Wertpapiere); paralleles Vermögenssteuer-Register gemäß § 34AB; Zulassung als Bank
Pakistan	Keine nationale Norm; PBA-Leitlinien für die Zulassung von Bewertern gemäß der SBP-Regulierung R-8	Pakistanischer Bankenverband; Staatsbank von Pakistan	Nur aufsichtsrechtliche, nur Sicherheiten	Unabhängig; kein IVSC-Mitglied	PBA-Leitlinien 2026	Keine gesetzliche Zulassung; PBA-Gremien; Für Gremium I ist ein bei der PEC registrierter Ingenieur, Architekt oder Planer erforderlich
Bangladesch	Keine nationale Norm; Zulassungsrichtlinie der Bangladesh Bank für Unternehmen zur Bewertung von Sicherheiten (2023)	Bangladesh Bank; Rat für Rechnungslegung	Aufsichtsrechtliche Anforderungen, Sicherheiten über 1 Crore Taka	FRC, ICAB und der Berufsverband der Bewerter sind Mitglieder des IVSC; IVS wird als Referenz herangezogen, nicht übernommen	Policy 2023; 131 Unternehmen registriert (2024)	Anmeldung als Unternehmen, Gültigkeit drei Jahre; keine individuelle Lizenz
Sri Lanka	IVS, gefolgt von IVSL-Mitgliedern; CBSL-Bankengesetz-Richtlinie 13/2020 zur Bewertung von Immobilien	Institut der Bewerter von Sri Lanka (Gesetz Nr. 33 von 1975, geändert 2019); Zentralbank; Staatliche Bewertungsbehörde	Gesetzlich vorgeschriebene Einrichtung; Anweisungen der Zentralbank sind für die Banken verbindlich	IVS wurde übernommen; IVSL ist Mitglied des IVSC; es wurde kein separater nationaler Standard gefunden†	Richtlinie 13/2020	Gesetzlich vorgeschriebene Mitgliedschaftsstufen; Banken dürfen ausschließlich IVSL-Fellows, Senior Associates oder RICS-Mitglieder beschäftigen

Fortsetzung

Table 6: Südasien *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Nepal	Keine nationale Norm; NRB-Einheitsrichtlinie 12, Nebenbestimmungen; der Verein der Bewerter orientiert sich an den IVS	Nepal Rastra Bank; Nepal Valuers Association (IVSC-Mitglied); Engineering Council	Nur aufsichtsrechtliche, bankseitige Sicherheiten	Durch Mitgliedschaft geregelt; nicht gesetzlich verankert	Einheitliche Richtlinien 2081 (2024/25)	Kein Gesetz über Bewerter (das zitierte „Bewertungsgesetz 2076“ ist im Verzeichnis der Rechtskommission nicht aufgeführt)†; Bankgremien aus registrierten Ingenieuren
Bhutan	Staatliche Tarife: Entschädigungssätze für Grundstücke (2022, geändert 2023); Sicherheiten- und Gebäudetarife	Abteilung für Immobilienbewertung und -schätzung, Finanzministerium; Nationale Landkommission	Verwaltungsrechtliche Tarifgestaltung	Unabhängig; kein IVSC-Mitglied	LCR 2023; CLBR 2025	Keine Lizenz; nur staatlich zugelassene Bewerter
Malediven	Regulierung 103-R/2025 über die Registrierung von Bewertern gemäß dem Gesetz über Wirtschaftsprüfer	CA Malediven; aufsichtsrechtliche Vorschriften der Währungsbehörde	Aufsichtsrechtliche Vorschriften (Bewertungen im Rahmen der Finanzberichterstattung)	Nicht verifiziert†; kein IVSC-Mitglied	2025	Verzeichnis der einzelnen Bewerter und Gutachterbüros
Afghanistan	Keine; ausschließlich die Regulierung der Zentralbank zur Risikovorsorge	Da Afghanistan Bank	Regulatorische Aspekte (Rückstellungen)	Kein IVSC-Mitglied	2023	Keine

Anmerkungen. In Indien gelten mehrere Regelungen gleichzeitig: das gemäß dem Gesellschaftsgesetz geführte Register, das vom IBBI über zugelassene Bewerter verwaltet wird; die ICAI-Standards, die für Wirtschaftsprüfer bei Tätigkeiten nach dem Companies Act verbindlich sind; die Rundschreiben der Insolvenzaufsichtsbehörde aus dem Jahr 2026, die das IVS für IBC- Bewertungen vorschreiben; das Vermögenssteuerregister, das auch nach der Abschaffung der Steuer weiterbesteht; die Zulassungsvorschriften der RBI für Banksicherheiten; sowie die Entschädigungsformel des Gesetzes über den Grunderwerb von 2013. Der Entwurf zum Bewertungsgesetz von 2020 wurde nie verabschiedet; der Gesetzentwurf zur Änderung des Gesellschaftsrechts von 2026 würde das IBBI als Bewertungsbehörde benennen. Es gibt kein Rechtsinstrument auf SAARC-Ebene. Quellen: (Insolvency and Bankruptcy Board of India 2026; Taxmann 2026; Institute of Chartered Accountants of India 2018; Reserve Bank of India 2007; Pakistan Banks' Association 2026; The Daily Star 2024; Sri Lanka 1975; Central Bank of Sri Lanka 2020; Nepal Rastra Bank n.d.; Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan 2023; CA Maldives 2025).

Table 7: Südamerika.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Brasilien	ABNT NBR 14653 *Avaliação de bens*, Teile 1–7	ABNT (Entwurf unter Federführung von IBAPE); CONFEA/CREA und CAU regeln, wer unterzeichnen darf	Technischer Standard, verbindlich bei Übernahme: CMN-Beschluss 4.676/2018 zu Kreditsicherheiten; Gerichte und Enteignung in der Praxis	Angepasst; IBAPE hat IVS übernommen; IVSC führt COFECI als Mitglied auf†	Teile 1 und 3: 2019; Teil 2: 2011; Teile 4–7: 2002–2009, einige als zurückgezogen gekennzeichnet†	Keine Bewerterlizenz; das *Gutachten* wird von einem Ingenieur oder Agrarwissenschaftler (Gesetz Nr. 5.194/66) oder einem Architekten unterzeichnet
Argentinien	*Normas Nacionales de Valuación* (NNV), konsolidierte Fassung vom 23. Oktober 2025	Tribunal de Tasaciones de la Nación (Gesetz 21.626)	Für Bewertungen im öffentlichen Sektor auf nationaler Ebene gesetzlich vorgeschrieben; für die private Praxis nicht verbindlich	Unabhängig; kein Verweis auf IVS im Überblick; kein IVSC-Mitgliedsgremium	Beschluss TTN 80/2025	Keine nationale Zulassung; Provinzkammern der *Auktionatoren* und Berufsverbände
Chile	NCh 3658 *Tasación für Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Rechte*	Instituto Nacional de Normalizaciónón, gemeinsam mit dem Wohnungsbauministerium und dem Verband der Bewerter	Freiwillige technische Norm	Auf IVS registriert; kein IVSC-Mitglied	NCh3658/1:2021; /2:2022	Keine Lizenz oder Registrierung; SII legt den Steuerwert fest; Enteignung durch eine Expertenkommission; CMF-Rundschreiben 2.373 (14. Juli 2026) fügt ein Kapitel über Sicherheiten hinzu (RAN 21-10), das am 1. Januar 2028 in Kraft tritt
Kolumbien	*Normas Técnicas Sectoriales* über die anerkannten Registrierungsstellen; IGAC-Beschluss 941/2026 für gewerbliche Gutachten	Aufsichtsbehörde für Industrie und Handel (Gesetz 1673/2013); die Registerbehörden; IGAC	Gesetzlich vorgeschrieben: Registrierungspflicht; der Beschluss der IGAC ist für Bewertungen im öffentlichen Interesse und Enteignungsbewertungen verbindlich	Angepasst; in der Entschließung 941/2026 wird hinsichtlich der Modelle auf das IVS verwiesen; das nationale Register ist Mitglied des IVSC	Beschluss 941 (31. Juli 2026) zur Aufhebung des Beschlusses 620/2008	*Öffentliches Register der Gutachter*, dreizehn Kategorien; Bankbürgschaften gemäß der Finanzaufsichtsbehörde

Fortsetzung

Table 7: Südamerika *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Peru	*Nationale Bewertungsordnung* (RNT)	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Regulatorisch: für staatliche Zwecke vorgeschrieben, marktweit angewendet	Unabhängige Methodik; die Bewertungsorganisation ist Mitglied der IVSC und der UPAV	RM 172-2016, geändert 2017 und 2020†	Zwei Register: das Ministeriumsregister und das SBS-Bewerterregister (Beschluss 3225-2021)
Uruguay	Nicht national	Dirección Nacional de Catastro (Steuerwert); Zentralbank für Sicherheiten	Keine Bewertungsgrundlage; es gelten lediglich Kataster- und Bankvorschriften	Unabhängig; kein IVSC-Mitglied	—	Keine Zulassung erforderlich; gemäß dem Decreto-Ley 15.508/1983 registrierte Auktionatoren dürfen Bewertungen vornehmen; Architekten und Ingenieure dürfen ihren Beruf ausüben
Ecuador	Nicht national; Vorschriften der Bankenaufsicht zur Qualifikation von Bewertern	Bankenaufsichtsbehörde; SEPS für Genossenschaften; Gemeinden für das Katasterwesen	Aufsichtsrechtlich (Bankwesen); keine vorgeschriebene Methodik	Unabhängig; kein IVSC-Mitglied gefunden	Kodifizierung 2020	Qualifikation als Schulleiter (Hochschulabschluss oder fünf Jahre Berufserfahrung, 120 Stunden Fortbildung)
Venezuela	Keine gesetzlichen Vorschriften; SOITAVE-Berufsstandards	SUDEBAN-, SUDEBIP- und SUDEASEG-Register	Zulassungsangelegenheiten; Fachkraft für Normen	SOITAVE unterrichtet IVS; kein IVSC-Mitglied	2010†	Für regulierte Tätigkeiten ist eine Registrierung erforderlich
Bolivien	Nicht national; ASFI-Regulierung für *Sachverständige*	ASFI gemäß Gesetz Nr. 393/2013	Regulierung, ausschließlich Finanzsektor	Unabhängig; keine IVSC- oder UPAV-Einrichtung	Rundschreiben ASFI/326/2015	Von jeder Bank geführte Register
Paraguay	Nicht national; technische Bewertungsvorschriften der Zentralbank	Zentralbank von Paraguay	Regulierung, Finanzsektor	Unabhängig; Mitgliedsverband der UPAV	Beschluss SB.SG 288/2002; Rundschreiben 246/2019	BCP-Verzeichnis der Bewerter

Anmerkungen: Die UPAV, der panamerikanische Verband der Bewertungsverbände (Lima, 1949), trat dem IVSC im Oktober 2017 als institutionelles Mitglied bei, nachdem sie beschlossen hatte, die IVS zu übernehmen, und leitet die spanische und portugiesische Übersetzung der IVS; ihre eigenen *„Normas UPAV“* haben empfehlenden Charakter. Chiles NCh 3658 ist der erste Bewertungsstandard des Landes und unterliegt weiterhin der Freiwilligkeit. Perus RNT ist eine vorschriftsgebundene, tarifbasierte Methodik mit 208 Artikeln. Quellen: (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019; Conselho Monetário Nacional 2018; Conselho Federal de Engenharia e Agronomia 1990; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025a; Tribunal de Tasaciones de la Nación 2025b; Instituto Nacional de Normalización 2021; Congreso de Colombia 2013; Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026; Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento 2016; República Oriental del Uruguay 1983; Superintendencia de Bancos del Ecuador 2020; Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero 2015; Banco Central del Paraguay n.d.; International Valuation Standards Council 2017).

Table 8: Europa. *Stat* = gesetzlich; *Prof* = beruflich; *Adv* = beratend.

Zuständigkeit	**Standard**	**Hauptteil**	**Status**	**Beziehung zwischen IVS und EVS**	**Ausgabe**	**Lizenz**
Deutschland	ImmoWertV 2021 (Marktwertverfahren nach BauGB § 199); BelWertV (Beleihungswert nach PfandBG § 16); EVS über BVS, IVD, BDVI	Bundesregierung; BaFin für die BelWertV	Stat (beide Bundesregulierungen); Prof (EVS)	TEGoVA: BVS, IVD, BDVI; REV-Zertifizierung erhalten	ImmoWertV in Kraft seit dem 1. Januar 2022; BelWertV geändert im Jahr 2022	Keine allgemeine Zulassung; öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige; Zertifizierung nach ISO/IEC 17024 gilt gemäß BelWertV als Kompetenznachweis
Frankreich	*Charte de l'expertise en évaluation immobilière*; EVS und Red Book über die unterzeichnenden Einrichtungen	Von der IFEI initiierte Charta mit siebzehn Unterzeichnern	Prof. (Unterzeichner); keine Gesetze oder Regulierungen	Im Einklang mit EVS 2025; acht französische TEGoVA-Mitglieder; REV genutzt	6. Auflage, November 2025	Keine gesetzliche Lizenz; ausschließlich gerichtliche Sachverständigenlisten
Spanien	Verordnung ECO/805/2003 (Bewertung zu finanziellen Zwecken und zur Ermittlung des Hypothekenwerts); EVS über Architektenkammern	Wirtschaftsministerium; Die Banco de España beaufsichtigt Bewertungsgesellschaften	Stat	TEGoVA: AEVIU, CGATE, CSCAE; AEV arbeitet an der Integration von ECO, EVS und IVS	Geändert durch die Verordnung ECM/599/2025 (Energieeffizienz)	Unternehmen, keine Einzelpersonen: von der Banco de España zugelassene *sociedades de tasación*
Italien	*Kodex für Immobilienbewertungen*; UNI 11612:2015 und UNI 11558:2014; ABI-Richtlinien für Sicherheiten	Tecnoborsa; UNI; ABI	Adv; vertraglich bindend über Bankpanels	Codice umfasst IVS und EVS; fünf TEGoVA-Mitglieder; REV	Codice, 6. Auflage, 2025	Keine; freiwillige Zertifizierung nach UNI 11558
Niederlande	NRVT-Vorschriften, die EVS oder IVS vorschreiben	Niederländisches Register der Immobiliengutachter	Prof, selbstregulierend; Betreuer erwarten eine Registrierung unter†	Zugelassene Bewerter wenden entweder die EVS- oder die IVS-Methode an und geben an, welche; vier TEGoVA-Mitglieder	Gültige Kammerordnung ab 1. Oktober 2025	Keine gesetzliche Lizenz; die Eintragung in das NRVT-Register ist marktrechtlich vorgeschrieben
Polen	Gesetz über die Immobilienverwaltung von 1997; Regulierung vom 5. September 2023 über die Wertermittlung; Berufsstandards des PFSRM; PFSRM-Standard für Verbriefungen (Ministerialerlass 2010)	Ministerium für Entwicklung und Technologie; PFSRM	Stat (Gesetz und Regulierung); Prof (Standards, „empfohlen"); Verbriefungsstandard, der durch Bekanntmachung verbindlich wird	PFSRM-Standards, die mit TEGoVA und IVSC harmonisiert sind; REV	Geltende Regulierung vom 9. September 2023	Staatliche Zulassung als *Sachverständiger für Immobilienbewertung (rzeczoznawca majątkowy)*, Zentralregister

Fortsetzung

Table 8: Europe. *Stat* : gesetzlich vorgeschrieben; *Prof*: beruflich; *Adv*: beratend *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	**Standard**	**Hauptteil**	**Status**	**Beziehung zwischen IVS und EVS**	**Ausgabe**	**Lizenz**
Österreich	*Liegenschaftsbewertungsgesetz* (LBG 1992); ÖNORM B 1802-Reihe†; EVS über ARE und ÖVI	Bundesgesetzgebung; Österreichische Normen	Stat (LBG für gerichtliche Wertermittlungen); Adv (ÖNORM); Prof (EVS)	TEGoVA: ARE, ÖVI; REV	LBG konsolidiert	Gerichtlich bestellte Sachverständige; ansonsten keine
Belgien	EVS über BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB	Die drei Verbände	Prof.	TEGoVA: drei Mitglieder; REV	EVS 2025	Keine Lizenz als Bewerter†; lizenzierte Immobilienmakler
Portugal	Gesetz Nr. 153/2015 (Regelung für Bewerter von Einrichtungen des Finanzsystems); EVS über ASAVAL, ANAI, APAE	CMVM (Register); Banco de Portugal	Stat	TEGoVA: drei Mitglieder; REV	Gesetz Nr. 153/2015†	Bei der CMVM registrierter *perito avaliador de imóveis*, vorgeschrieben für Fonds, Banken und Versicherer
Schweden	Vorschriften für zugelassene Bewerter	Samhällsbyggarna	Prof., ehrenamtlich	TEGoVA-Mitglied; IVS/EVS-Referenz:†	—	Keine gesetzliche Lizenz; Vorhaben zur Erteilung von Genehmigungen
Dänemark	Berufsethik und Bewertungsnormen des Verbandes; Qualifikationsnachweise *der Gutachter*; Verordnung über die Bewertung von Hypothekarkrediten†	Dänischer Immobilienmakleræverband; Finanzaufsichtsbehörde	Prof; Stat (Hypothekarkredit)	TEGoVA-Mitglied; REV und TRV	—	Registrierung von Immobilienmaklern ist gesetzlich vorgeschrieben; die Qualifikationsnachweise von Bewertern sind freiwillig
Tschechien	Gesetz Nr. 151/1997 über die Immobilienbewertung mit jährlichem Bewertungserlass; Gesetz Nr. 254/2019 über Sachverständige; EVS über ČKOM	Finanzministerium (Verordnung); Justizministerium (Sachverständige); ČKOM	Stat	ČKOM ist Vollmitglied von TEGoVA; REV	Verordnung, Ausgabe†	*Sachverständiger* (im Register des Justizministeriums eingetragen) für gerichtliche und gesetzliche Zwecke; *Gutachter* gemäß Gewerbeschein
Griechenland	Gesetz 4152/2013 (Register der zertifizierten Bewerter) und Verhaltenskodex; EVS über AVAG	Finanzministerium; AVAG	Stat (Register); Prof	Seit 2010 Mitglied bei AVAG TEGoVA, REV-Zertifizierungsstelle	—	Beim Finanzministerium registrierter zertifizierter Bewerter

Fortsetzung

Table 8: Europe. *Stat* : gesetzlich vorgeschrieben; *Prof*: beruflich; *Adv*: beratend *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	**Standard**	**Hauptteil**	**Status**	**Beziehung zwischen IVS und EVS**	**Ausgabe**	**Lizenz**
Rumänien	OG 24/2011 (ANEVAR-Satzung) und ANEVAR-Standards (SEV), verbindlich	ANEVAR (gemeinnützige Einrichtung)	Stat (SEV gesetzlich vorgeschrieben)	SEV auf Basis des IVS†; ANEVAR-TEGoVA-Mitglied; REV	Jährliche SEV-†	*Zugelassener Gutachter*; ANEVAR-Mitgliedschaft erforderlich
Vereinigtes Königreich	RICS-Bewertung – Globale Standards (Red Book Global) mit dem nationalen Nachtrag für Großbritannien; das Red Book enthält die IVS in vollem Umfang	RICS	Prof (verbindlich für Mitglieder und regulierte Unternehmen; auf die sich die PRA, die FCA und das Gesellschaftsgesetz beziehen)	IVS 2025 integriert; RICS ist kein TEGoVA-Mitglied (CAAV und IRRV sind es)	Weltweit gültig ab 31. Januar 2025; Zusatz für Großbritannien gültig ab 1. Mai 2024, neu herausgegeben im Januar 2025	Keine gesetzliche Zulassung; Registrierung als RICS-Bewerter; in Schottland gibt es lediglich Abweichungen hinsichtlich der Regelung zum „Home Report“†
Irland	SCSI/RICS Red Book; IPAV folgt EVS	SCSI; IPAV	Prof.	Mitglied bei IPAV TEGoVA; SCSI über RICS	2025	Die PSRA erteilt Lizenzen für Immobiliendienstleistungen; die Wertermittlung als solche ist nicht lizenzpflichtig†
Schweiz	Schweizer Bewertungsstandards (SVS)	SIV und SEK/SVKG	Prof.; Adv.	In Übereinstimmung mit IVS und EVS†	Ausgabe†	Keine; Sachverständige des Kantonsgerichts
Norwegen	Zertifizierung nach der norwegischen Bewertungsnorm; Zustandsberichte gemäß NS 3600:2025; EVS oder IVS für gewerbliche Arbeiten	Norwegischer Tarif	Prof., ehrenamtlich	TEGoVA-Mitglied; REV und TRV	NS 3600:2025	Keine gesetzliche Lizenz
Island	Offizielle Wertermittlung gemäß Gesetz Nr. 6/2001; keine privaten Bewertungsstandards	Behörde für Wohnungswesen und Bauwesen	Stat (nur Bewertung)	Kein TEGoVA-Mitglied	—	Zugelassene Immobilienmakler führen Marktbewertungen durch†
Serbien	Gesetz über Bewerter (Amtsblatt 108/2016, 113/2017); Nationale Standards, Ethikkodex und Berufsordnung (70/2017)	Finanzministerium auf Vorschlag seines Expertenausschusses; NAVS	Stat	Seit 2011 Mitglied bei NAVS TEGoVA und Mitglied bei IVSC; Grundlage für die nationalen Standards im Bereich EVS†	2017	Genehmigung des Finanzministers; nur zugelassene Bewerter dürfen Bewertungen für besicherte Kredite und im Insolvenzverfahren vornehmen†

Fortsetzung

Table 8: Europe. *Stat* : gesetzlich vorgeschrieben; *Prof*: beruflich; *Adv*: beratend *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	**Standard**	**Hauptteil**	**Status**	**Beziehung zwischen IVS und EVS**	**Ausgabe**	**Lizenz**
Bulgarien	Gesetz über unabhängige Gutachter von 2008 und bulgarische Bewertungsstandards	Kammer der unabhängigen Gutachter	Stat	TEGoVA: zwei Mitglieder; REV	BVS 2018†	Gesetzliche Lizenz und Register
Kroatien	Gesetz über die Immobilienbewertung und Regulierung der Bewertungsmethoden	Bauministerium; HDSViP	Stat	HDSViP-TEGoVA-Mitglied	NN 78/15†	Gerichtssachverständige und *Gutachter*
Zypern	„Rotes Buch“ und EVS; ETEK-Register (Gesetz 224/1990)	ETEK; Zyprischer Verband der Bewerter	Stat (Registrierung)	CVA TEGoVA-Mitglied; REV	—	ETEK-registrierte Zweigstelle für Grundstücksbewertung†
Estland	EVS 875 *Vara-Bewertung* – Standardreihe	Estnischer Verband der Bewerter; Zentrum für Normung	Adv; Prof	Basierend auf IVS und EVS; TEGoVA-Mitglied; REV	EVS 875, Teile überarbeitet	Berufsqualifikation durch Kutsekoda
Finnland	AKA- (zugelassene) und KHK- (gesetzlich vorgeschriebene für das Fonds- und Hypothekenbankrecht) Bewerter; „internationaler Bewertungsstandard“ erforderlich	Bewertungsausschuss der Handelskammer	Stat (KHK); Prof (AKA)	IVS oder EVS nicht angegeben; kein TEGoVA-Mitglied	—	KHK gesetzlich vorgeschrieben; AKA freiwillig
Ungarn	Verordnung 25/1997 PM über den Beleihungswert†; EUFIM-Zertifizierung	MAISZ	Stat (Belegungswert)	MAISZ führt TEGoVA als Partner auf; TEGoVA ist nicht in der Mitgliederliste aufgeführt	—	Keine allgemeine Lizenz
Lettland	LVS 401-Standard; zertifizierte Bewerter gemäß Kabinettsverordnung†	LIVA	Stat (Zertifizierung)	TEGoVA-Mitglied; REV	—	Zertifizierter Bewerter
Litauen	Gesetz über die Grundlagen der Vermögens- und Unternehmensbewertung; Bewertungsmethodik†	AVNT (staatliche Behörde); drei Verbände	Stat	Drei TEGoVA-Mitglieder; REV	—	Staatliches Befähigungszeugnis
Luxemburg	EVS über LPVI (gegr. 2023)	LPVI	Prof.	LPVI ist seit Oktober 2024 Vollmitglied von TEGoVA	EVS 2025	Keine

Fortsetzung

Table 8: Europe. *Stat* : gesetzlich vorgeschrieben; *Prof*: beruflich; *Adv*: beratend *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	**Standard**	**Hauptteil**	**Status**	**Beziehung zwischen IVS und EVS**	**Ausgabe**	**Lizenz**
Malta	Periti-Gesetz; Leitlinien der Kammer; EVS	Sachverständigenkammer	Stat (Haftbefehl)	TEGoVA-Mitglied	—	Zertifizierter *Perit-*[†]
Slowakei	Gesetz Nr. 382/2004 über Sachverständige; Verordnung Nr. 492/2004 über die allgemeine Wertermittlung[†]	Justizministerium	Stat	Kein TEGoVA-Mitglied	—	*Sachverständiger* (Register des Justizministeriums)
Slowenien	IVS, verabschiedet durch das Institut der Wirtschaftsprüfer; Prüfungsgesetz[†]	Slowenisches Institut der Wirtschaftsprüfer	Stat (Lizenz)	Mitglied von TEGoVA und IVSC	—	Zugelassener Bewerter für Immobilien

Die europäische Ebene oberhalb der nationalen Ebenen. EVS 2025, die zehnte Ausgabe des „Blue Book“ der TEGoVA, trat am 1. Januar 2025 in Kraft; die RICS „Red Book Global“-Ausgabe, die am 31. Januar 2025 in Kraft trat, übernimmt die IVS vollständig. Keines von beiden ist für einen Bewerter verbindlich, es sei denn durch die Regeln eines Mitgliedsverbands oder eine nationale Umsetzung. Die eigenen Rechtsakte der Europäischen Union sind für Kreditgeber und Mitgliedstaaten verbindlich, nicht jedoch für Bewerter: Die Hypothekarkreditrichtlinie (2014/17/EU, Art. 19) verlangt zuverlässige Bewertungsstandards und nennt IVSC, TEGoVA und RICS in ihren Erwägungsgründen; die Regulierung des Eigenkapitals in der durch CRR3 definiert den Beleihungswert und den Immobilienwert und verlangt einen unabhängigen, qualifizierten Bewerter, der umsichtig-konservative Kriterien anwendet (Art. 229); und die EBA-Leitlinien zur Kreditvergabe verlangen, dass Sicherheiten nach „geltenden internationalen, europäischen und nationalen Standards“ bewertet werden. Diese gelangen über nationales Recht, wofür die BelWertV, ECO/805, Lei 153/2015 und die polnische Regulierung von 2023 Beispiele sind, oder durch berufliche Übernahme zu den Bewertern. Das deutsche Zwei-Werte-System – Marktwert nach ImmoWertV und Beleihungswert gemäß BelWertV, ist der Musterfall; Spaniens ECO/805 ist sowohl Methodik als auch Beleihungswertregel, die auf Unternehmen und nicht auf Personen angewendet wird; nur die Niederlande lassen dem Bewerter die Wahl zwischen EVS und IVS je nach Auftrag. Quellen: (Republika Srbija 2016; TEGoVA 2025; TEGoVA n.d.; Royal Institution of Chartered Surveyors 2024; European Parliament and Council 2014; European Parliament and Council 2024; Bundesrepublik Deutschland 2021; Bundesrepublik Deutschland 2022; Charte de l’expertise en évaluation immobilière 2025; Ministerio de Economía 2003; Banco de España n.d.; Tecnoborsa 2025; Nederlands Register Vastgoed Taxateurs 2025; Minister Rozwoju i Technologii 2023; Republik Österreich 1992; Slovenská republika 2004).

Table 9: Ostasien.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Japan	Bewertungsstandards für Immobilien mit Erläuterungen (*Fudōsan kantei hyōka kijun*) gemäß dem Immobilienbewertungsgesetz (Gesetz Nr. 152 von 1963)	MLIT; JAREA-Leitlinien – Ergänzung	Gesetzlich-verwaltungsrechtlich: eine vom Ministerium erlassene Vorschrift, die für Lizenznehmer verbindlich ist	Unabhängiger nationaler Standard; mit der Überarbeitung von 2014 wurde das Konzept der Marktteilnehmer eingeführt; JAREA ist Mitglied der IVSC und veröffentlicht Übersetzungen der IVS-Standards	Zuletzt überarbeitet am 1. Mai 2014 (vollständige Überarbeitung 2002); englische Übersetzung 2023	*Fudōsan kanteishi*: staatliche Prüfung und Registrierung beim MLIT
Südkorea	Gesetz über die Wertermittlung und zertifizierte Wertermittler; Vorschriften zur Wertermittlung (Ministerialverordnung, MOLIT Nr. 1253); Standards für die Wertermittlungspraxis (MOLIT-Bekanntmachung 2023-522)	MOLIT; KAPA (Verband der Sachverständigen, Gesetz Art. 33)	Rechtlich verbindlich: Gesetze, Ministerialverordnungen und Bekanntmachungen sind alle verbindlich	Unabhängig; KAPA ist Mitglied der IVSC; keine formelle Übernahme der IVS-Standards in die Texte	Gesetz geändert 2023 (Nr. 19403, in Kraft getreten am 10. August 2023); Vorschriften und Standards September 2023	*Gamjeongpyeonggasa*: vom Minister ausgestellte Prüfung und Qualifikation
Taiwan	Gesetz über Immobiliengutachter und Technische Vorschriften für die Immobilienbewertung (erlassen gemäß Art. 19)	Innenministerium; Kommunalverwaltungen; der nationale Verband der Gutachter	Gesetzlich: Gesetz plus delegierte Regulierung	Unabhängig; keine taiwanesische Bewertungsstelle im IVSC	Gesetz geändert am 7. August 2024; Technische Vorschriften zuletzt geändert am 20. Dezember 2013	*Budòngchǎn gūjiàshī*: Prüfung des Prüfungsamtes, Zertifikat des Innenministeriums, lokale Zulassung nach zwei Jahren
China	Gesetz über die Vermögensbewertung (2016, in Kraft getreten am 1. Dezember 2016); GB/T 50291-2015 – Norm für die Immobilienbewertung; Grundnormen des Finanzministeriums (MOF) und Praxisstandards der Chinesischen Wirtschaftsprüferkammer (CAS)	Nationaler Volkskongress; Finanzministerium (MOF) für die CAS; Ministerium für Wohnungsbau und Stadtentwicklung (MOHURD) sowie Ministerium für natürliche Ressourcen (MNR) für Immobiliengutachter; CAS; CIREA	Gesetz; nationale Norm (empfohlene Norm, auf die in einer Regulierung Bezug genommen wird); Verbandsnormen	CAS ist Mitglied des IVSC; offizielle Konvergenzerklärung†	Gesetz von 2016; GB/T 50291-2015; Genehmigungsvorschriften von 2021	*Fángdìchǎn gūjiàshī*: nationale Qualifikation gemäß den Bestimmungen von 2021 (Zweig „Grundstücksgutachter“ integriert); Registrierung über CIREA

Fortsetzung

Table 9: Ostasien *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Hongkong	HKIS-Bewertungsstandards 2024; das von RICS-Mitgliedern verwendete „Red Book“	HKIS-Fachbereich Allgemeinmedizin	Beruflich, für Mitglieder verpflichtend	In Übereinstimmung mit IVS und dem Red Book; HKIS ist Mitglied der IVSC	2024, gültig ab 31. Dezember 2024	Keine spezifische Zulassung für Wertermittlungen; Titel „Registrierter Vermessungsingenieur“ gemäß Kap. 417
Macau	Keine gefunden†	—	Es wurde kein Gesetz und keine Lizenz gefunden	Kein IVSC-Mitglied	—	Keine gefunden
Mongolei	Gesetz über die Immobilienbewertung	Finanzministerium; Institut der zertifizierten Gutachter (IVSC-Mitglied)	Gesetzliche†	IVS-Einführungs†	Ausgabe†	Zertifizierung durch das Ministerium†

Anmerkungen: Die japanischen Standards wurden erstmals 1964 veröffentlicht, im Jahr 2002 überarbeitet, um die Methoden des diskontierten Cashflows und ein Kapitel über verbriefte Immobilien hinzuzufügen, und zuletzt im Jahr 2014 revidiert; das Gesetz über die Veröffentlichung von Grundstückspreisen (1969) verpflichtet Gutachter und öffentliche Erwerber, die veröffentlichten Standardgrundstückspreise als Maßstab heranzuziehen. Das koreanische Gesetz von 2016 trennt die Wertermittlung vom Gesetz über die amtlichen Preise, macht den veröffentlichten Standardgrundstückspreis zur gesetzlichen Grundlage für Grundstücke und überlässt die Festlegung der Methoden einer Ministerialverordnung, die für jede Anlageklasse eine Hauptmethode vorschreibt; die entsprechenden Praxisstandards enthalten separate Kapitel für Sicherheiten-, Finanzberichts- und Entschädigungsgutachten . Taiwans Technische Vorschriften legen ein achtstufiges Verfahren und vier Methoden fest, darunter eine Methode zur Analyse der Grundstückserschließung. Chinas Gesetz von 2016 verpflichtet zur Einhaltung der von den Abteilungen des Staatsrats und den Verbänden herausgegebenen Bewertungsstandards. Quellen: (Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism 2014; Japan 1963; Japan Association of Real Estate Appraisers 2023; Republic of Korea 2023; Republic of China (Taiwan) 2024; Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013; National People's Congress 2016; China Institute of Real Estate Appraisers and Agents n.d.; Hong Kong Institute of Surveyors 2024).

Table 10: Nordamerika und Ozeanien.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Vereinigte Staaten	USPAP (zehn Standards: Immobilien 1–2, Überprüfung 3–4, Massenbewertung 5–6, bewegliches Vermögen 7–8, Unternehmen 9–10)	Ausschuss für Bewertungsstandards, The Appraisal Foundation	Obligatorisch für staatlich zugelassene und zertifizierte Gutachter bei Transaktionen mit Bundesbezug gemäß Titel XI des FIRREA (1989); die Bundesstaaten setzen dies per Gesetz um	Die Stiftung ist Mitglied des IVSC; USPAP basiert nicht auf den IVS.	Ausgabe 2024, gültig ab 1. Januar 2024; wird nun bei Bedarf neu aufgelegt†	Staatliche Zulassung und Zertifizierung gemäß den AQB-Kriterien; Aufsicht durch die ASC
Vereinigte Staaten (Praxisebene)	Yellow Book (UASFLA, 6. Auflage 2016); IAAO-Standards für die Massenbewertung (empfehlender Charakter; von einigen Bundesstaaten übernommen); Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines (2. Dez. 2010); GSE-Verkaufsleitfäden mit UAD 3.6 (verbindlich ab 2. November 2026); Standards of Valuation Practice des Appraisal Institute; AICPA VS Abschnitt 100 (2008); ASA-Standards für Unternehmensbewertung	Interinstitutionelle Konferenz zum Grundstückserwerb; IAAO; Bundesbankaufsichtsbehörden; Fannie Mae und Freddie Mac; Appraisal Institute; AICPA; ASA	Bereichsbezogen: Vorschriften für das Beschaffungswesen auf Bundesebene (Vorschriften des Uniform Act, 49 C.F.R. § 24.103); Vorschriften und Aufsichtsrichtlinien für beaufsichtigte Kreditgeber (Vorschriften nach Titel XI; behördenübergreifende Leitlinien); vertraglich für den Verkauf von GSE-Krediten; berufsrechtlich für AI, AICPA und ASA; beratend für IAAO	—	Wie aufgeführt	—
Kanada	CUSPAP	Kanadisches Institut für Wertermittlung	Für AIC-Mitglieder verbindlich; nicht gesetzlich vorgeschrieben	Sowohl die AIC als auch das CBV-Institut sind Mitglieder der IVSC	CUSPAP 2026, verbindlich für Aufträge ab dem 1. April 2026	Keine nationale Zulassung; gesetzliche Regulierung in Québec, New Brunswick, Nova Scotia und – seit dem 1. Dezember 2020 – in Alberta

Fortsetzung

Table 10: Nordamerika und Ozeanien *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Quebec	*Berufsstandards*	Ordre des évaluateurs agréés du Québec (1969)	Gesetzlich geregelt: Berufsverband gemäß dem „Code des professions“; geschützte Berufsbezeichnung	Keine Angabe	Text vom 24. März 2025	Genehmigung des Ordens zur Führung des Titels
Kanada (Kreditvergabe)	Richtlinie B-20 zur Kreditvergabe bei Wohnbauhypotheken	OSFI	Aufsichtsrechtliche Erwartungen an bundesrechtlich regulierte Institute	—	2017 (in Kraft seit dem 1. Januar 2018)†	—
Australien	IVS (obligatorisch) mit den ANZ-Leitfäden zu Immobilien	Australisches Immobilieninstitut	Mitgliedschaftsregel; das „Professional Standards Scheme“ bildet die Grundlage für die von Kreditgebern geforderte Versicherung	Vollständige Einführung des IVS; IVSC-Mitglied	IVS, gültig ab 31. Januar 2025	Gesetzlich vorgeschriebene Registrierung nur in Queensland† und Westaustralien (Land Valuers Licensing Act 1978)
Australien (Kreditvergabe)	APS 220 Kreditrisikomanagement	APRA	Verbindlicher aufsichtsrechtlicher Standard gemäß dem Bankengesetz von 1959	—	Gültig ab 1. Januar 2022†	—
Neuseeland	IVS (obligatorisch) mit ANZ-Leitfäden	Immobilieninstitut von Neuseeland / Neuseeländisches Institut für Bewerter	Mitgliedschaftsregel; gesetzliche Grundlage durch die Registrierung gemäß dem Valuers Act 1948	Vollständige Einführung des IVS; IVSC-Mitglied	IVS, gültig ab 31. Januar 2025	Registrierungsstelle für Bewerter gemäß dem Gutachtergesetz von 1948†
Papua-Neuguinea	Bewertungsgesetz von 1967	Landamt; Institut der Bewerter	Gesetzliche†	—	—	Gesetzlich vorgeschriebene Registrierung†
Fidschi	Keine gefunden; es gibt eine Berufsorganisation	—	—	—	—	†

Anmerkungen: Die Zeile „Vereinigte Staaten“ ist bewusst unterteilt. USPAP bildet die Ebene für Verhalten und Leistung; die zweite Zeile ist die Praxisebene und ist nach Fachgebieten gegliedert: das „Yellow Book“ für das Beschaffungswesen des Bundes, die IAAO-Standards für Ad-valorem-Bewertungen, die behördenübergreifenden Richtlinien und die GSE-Leitfäden Leitfäden für das Kreditgeschäft, die Standards des Appraisal Institute für seine Mitglieder sowie die AICPA- und ASA-Standards für die Unternehmensbewertung. Die allgemeine Immobilienbewertung ist der Bereich, für den es in dieser zweiten Zeile keinen Eintrag gibt – dies ist die strukturelle These dieses Artikels, dargestellt in Form einer Tabelle. Die alten gemeinsamen australischen und neuseeländischen Standards sind außer Kraft getreten: Beide Institute führen nun IVS als verbindlich und ihre eigenen Leitfäden als „Best Practice“ auf. Quellen: (Real Estate Council of Alberta n.d.; The Appraisal Foundation 2024; International Association of Assessing Officers n.d.; Board of Governors of the Federal Reserve System 2010; Freddie Mac n.d.; Appraisal Institute n.d.; American Institute of Certified Public Accountants 2007; Appraisal Institute of Canada 2026; Ordre des évaluateurs agréés du Québec 2025; Office of the Superintendent of Financial Institutions 2017; Consumer Protection, Government of Western Australia n.d.; Property Institute of New Zealand 2025).

Table 11: Karibik, Mittelamerika und Mexiko.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Mexiko	Technische Normen der INDAABIN für Bundesimmobilien; Allgemeine Regeln der SHF für die Bewertung von Wohnimmobilien und Hypotheken; NMX-C-459-SCFI-2007 (freiwillig)†	INDAABIN; SHF; CNBV; FECOVAL (52 *colegios*, d. h. Berufsverbände)	Gesetzliche und behördliche Vorschriften (INDAABIN, SHF); freiwillige Norm; der FECOVAL-Kodex ist für die Mitglieder verbindlich	FECOVAL und UPAV sind Mitglieder des IVSC; es gibt keine gesetzliche Verankerung des IVS auf nationaler Ebene	Allgemeines Gesetz über das Staatsvermögen, Art. 143–146 (Reform 2021); INDAABIN-Registeraufruf 2027	Keine einheitliche Zulassung: INDAABIN-Landesverzeichnis; von der SHF zugelassene Bewerter und Bewertungsstellen; die Register der Bundesländer variieren†
Puerto Rico	USPAP	Prüfungskommission für professionelle Immobiliengutachter (Außenministerium)	Gesetzlich vorgeschrieben	USPAP gemäß den AQB-Kriterien des Bundes	Gesetz Nr. 277 von 1974 in der geänderten Fassung	Staatliche Zulassung; Zertifizierung für den Wohnbereich und allgemeine Zertifizierung
Dominikanische Republik	Verordnung über die Vermögensbewertung (REA), Art. 56–59, 68; ITADO-Normen†	Währungsrat und Superintendencia de Bancos; ITADO und CODIA	Aufsichtsrechtlich (Banksicherheiten); beruflich (ITADO)	Die REA verlangt die Einhaltung „nationaler und internationaler“ Normen; Bewerter müssen bei ITADO, CODIA oder einer von der UPAV akkreditierten Stelle registriert sein	Zweiter Beschluss der REA vom 28. September 2017	Keine staatliche Zulassung; die Mitgliedschaft in der Zunft ist der Schlüssel zum Erfolg
Jamaika	„Red Book“ de facto†; Gesetz über die Grundstücksbewertung für das Steuerverzeichnis	Jamaicanisches Institut der Vermessungsingenieure†; Beauftragter für Grundstücksbewertung; Immobilienkammer	Beruflich; gesetzlich vorgeschrieben, ausschließlich für steuerliche Zwecke	Rotes Buch; kein IVSC-Mitglied	—	Keine gesetzliche Zulassung als Bewerter
Trinidad und Tobago	„Red Book“ – de facto†; Gesetz über die Grundsteuerveranlagung, Kap. 58:03 für Steuerzwecke	Institut der Vermessungsingenieure†; Abteilung für Wertermittlung, Finanzministerium	Beruflich; gesetzlich vorgeschrieben (Steuerrecht)	Rotes Buch; kein IVSC-Mitglied	—	Kein „Valuers Act“ gefunden†
Barbados	„Red Book“ – de facto†	Verband der professionellen Bewerter von Barbados†; Abteilung für Grundsteuer	Professionell	Rotes Buch; kein IVSC-Mitglied	—	Nicht gesetzlich vorgeschrieben†

Fortsetzung

Table 11: Karibik, Mittelamerika und Mexiko *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Bahamas	Keine veröffentlichte Norm; berufliche Standards des Verbandes	Immobilienverband der Bahamas gemäß dem Gesetz von 1995	Gesetzlich vorgeschriebene Registrierung über den Verein	Kein IVSC-Mitglied; Standard nicht angegeben†	Gesetz von 1995	Kategorien „Zugelassener Makler/Gutachter“ und „Verkäufer/Gutachter“
Kaimaninseln und Bermuda	De-facto-„Red Book“; Bermuda-Grundstücksbewertungsamt für Steuerzwecke	RICS-Mitglieder; staatliche Bewertungsstellen	Professionell	Rotes Buch (IVS-basiert)	Red Book Global 2025	Nicht gesetzlich vorgeschrieben†
OECS-Staaten	De-facto-„Red Book“; gesetzliche Steuerbewertung durch die Finanzbehörde des jeweiligen Bundesstaates	Finanzministerien	Keine für private Arbeiten	Rotes Buch	—	Keine gefunden†
Kuba	Nur staatliche Wertermittlung	Bundesland	Gesetzlich-verwaltungsrechtlich	Keine	—	Kein freiberufliches Tätigkeits†
Haiti	Keine gefunden	Die aufsichtsrechtlichen Vorschriften der Zentralbank enthalten keine Angaben zu Bewertern	Keine	Keine	—	Keine
Guatemala	Regulierung des Kreditrisikos im Bankwesen mit einem Verzeichnis von Bewertern; DICABI-Bewertungshandbuch für die Grundsteuer	Bankenaufsichtsbehörde; DICABI; Gemeinden	Regulatorisch	Keine gefunden	†	SIB-Register†
Costa Rica	SUGEF-Vorschriften zu Sicherheiten; ONT-Handbücher zur kommunalen Grundsteuer (Gesetz 7509)	CONASSIF/SUGEF; ONT; CFIA	Regulatorisch (Bankwesen, Steuern); berufsbezogen (CFIA)	Keine gefunden	†	Keine spezielle Lizenz; CFIA-Mitgliedschaft
Panama	Beschluss 4-2013 in der durch den Beschluss 8-2025 geänderten Fassung (nebenbestimmungen)	Superintendencia de Bancos de Panamá	Regulatorisch	Keine	Geändert am 5. August 2025	Keine Lizenz als Gutachter; die Immobilienkammer ist nur für Makler zuständig
Honduras	CNBS-Verzeichnis der Bewerter	CNBS	Regulatorisch	Keine	Rundschreiben†	CNBS-Register
El Salvador	Technische Normen NRP-27 für die Registrierung von Bewertern	Ausschuss für Zentralbanknormen; Verwaltung durch die SSF	Regulatorisch	Keine	Die Anmelderunden laufen weiter	SSF-Bewerterverzeichnis

Fortsetzung

Table 11: Karibik, Mittelamerika und Mexiko *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Nicaragua	Vorschrift über Bewerter, die für Finanzinstitute tätig sind, Res. CD-SIBOIF-868-1 (2014, aktualisiert 2020)	SIBOIF	Regulatorische	Keine; eigene Definitionen	2014; 2020	REPEV-Register
Belize	Keine gefunden	Zentralbank von Belize	Keine	Keine	—	Keine gefunden[†]

Anmerkungen: In keinem der untersuchten karibischen Commonwealth-Staaten gibt es eine gesetzlich vorgeschriebene Lizenz für Bewerter; das „Red Book“ dient als Standard durch RICS-zertifizierte Mitglieder, und es konnte nicht bestätigt werden, ob die lokalen Institute es formell übernommen haben. Im IVSC-Verzeichnis für die Region sind nur mexikanische Einrichtungen und die UPAV aufgeführt. Quellen: wie im Recherchebericht für die Karibik und Mittelamerika aufgeführt; die wichtigsten herangezogenen Quellen sind das IVSC-Mitgliederverzeichnis (International Valuation Standards Council n.d.[b]), die mexikanischen Bundesgesetze, die Regulierung der dominikanischen „Superintendencia de Bancos“, das Außenministerium von Puerto Rico, der von der panamaischen „Superintendencia“ zusammengestellte „Acuerdo 4-2013“ sowie die Register der Bewerter der Aufsichtsbehörden in Honduras, El Salvador und Nicaragua.

Table 12: Russland, Ukraine, Weißrussland, der Südkaukasus und Zentralasien.

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Russland	Bundesbewertungsstandards (transkribiert: *Federalnye standarty otsenki*, FSO) gemäß dem Bundesgesetz Nr. 135-FZ	Das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung erlässt die Vorschriften; die Selbstregulierungsorganisationen der Gutachter sorgen für deren Durchsetzung	Gesetzlich vorgeschrieben: für alle Gutachter verbindlich (Art. 20)	Unabhängig; FSO I erklärt, die Standards würden „unter Berücksichtigung“ des IVS entwickelt, wobei bewusst auf eine Übernahme verzichtet werde; die Russische Gesellschaft der Gutachter und die SIAA sind Mitglieder des IVSC; die Mitgliedschaften der russischen TEGoVA wurden ausgesetzt	Verordnung Nr. 200 vom 14. April 2022 (FSO I–VI, überarbeitet 7–11), geändert durch Verordnung Nr. 659 (30. November 2022); 135-FZ, zuletzt geändert am 4. August 2026	Mitgliedschaft in einer Selbstregulierungsorganisation (SRO) sowie ein staatliches Qualifikationszeugnis (Art. 4, 21.1)
Ukraine	Nationale Bewertungsstandards 1–4 gemäß Gesetz Nr. 2658-III über die Bewertung von Immobilien und die berufliche Tätigkeit als Gutachter	Das Ministerkabinett genehmigt; der Staatliche Vermögensfonds regelt die Regulierung	Gesetzlich vorgeschrieben („obligatorisch“)	Ausgerichtet: „nach den Grundsätzen“ von IVS entwickelt; vier IVSC-Mitglieder, zwei TEGoVA-Mitglieder	Rechtslage Stand: 1. Januar 2025	Qualifikationsbescheinigung des Bewerters und Unternehmensbescheinigung des Staatlichen Immobilienfonds; die Gültigkeitsdauer der Qualifikationsbescheinigung beträgt zwei Jahre, die der Unternehmensbescheinigung drei Jahre
Weißrussland	Technische Richtlinien zur Bewertungspraxis (ehemals STB-52-Reihe) gemäß Verordnung Nr. 615 aus dem Jahr 2006	Staatlicher Vermögensausschuss	Gesetzlich vorgeschrieben	Unabhängig; keine IVS-Zugehörigkeit; kein Mitglied bei IVSC oder TEGoVA	Verordnung in der Fassung vom 27. Juni 2024	Bescheinigung über das Bestehen der staatlichen Prüfung, drei Jahre
Armenien	Gesetz über die Wertermittlung (HO-419-N); Standards gemäß Regierungsbeschluss 1355-N (24. August 2022)	Katasterausschuss; Regierung verabschiedet Richtlinien	Gesetzlich vorgeschrieben	Angepasst: Standards müssen „im Einklang mit“ IVS stehen; kein IVSC-Mitglied; TEGoVA-Mitglied	Geltendes Recht: 1. Juli 2022; Normen: 2022	Befähigungsnachweis, fünf Jahre, durch staatliche Prüfung

Fortsetzung

Table 12: Russland, Ukraine, Weißrussland, Südkaukasus und Zentralasien *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Georgien	Kein spezielles Bewertungsgesetz ermittelt†	Die Nationalbank regelt ausschließlich die Bewertung im Rahmen der Bankenabwicklung	Beruflich, ehrenamtlich	Vier IVSC-Mitglieder; die Behauptung, dass IVS gesetzlich verankert seien, lässt sich nicht bestätigen†	—	Es wurde keine gesetzliche Lizenz gefunden:†
Aserbaidschan	Gesetz über die Wertermittlung Nr. 1052-VIQ (8. Dezember 2023), mit dem das Gesetz von 1998 aufgehoben wird	Kammer der Sachverständigen und Vereinigung der Sachverständigen (IVSC-Mitglieder)	Gesetzlich vorgeschrieben	Adoptionsmodus†	2023	Qualifikationsnachweis durch Prüfung; Kammermitgliedschaft obligatorisch
Kasachstan	Bewertungsstandards gemäß Gesetz Nr. 133-VI über die Bewertungstätigkeit (10. Januar 2018)	Zuständige Behörde (Finanzministerium)†; Kammer der Gutachter	Gesetzlich vorgeschrieben; die Normen sind „keine Normungsdokumente“	Angepasst: Standards, die „auf der Grundlage von“ IVS entwickelt wurden (Art. 13), nicht IVS als solche; die Kammer ist Mitglied des IVSC	2018, geändert auf 2026	Gutachterzertifikat nach einer von der Kammer durchgeführten schriftlichen Prüfung (Art. 23)
Usbekistan	Einheitlicher nationaler Bewertungsstandard (Verordnung der Behörde vom 25. Oktober 2023, Reg.-Nr. 3487) gemäß Gesetz 811-I von 1999 in der jeweils gültigen Fassung	Behörde für die Verwaltung des staatlichen Vermögens; vom Kabinett festgelegtes Verfahren	Gesetzlich vorgeschrieben	Im Gesetz nicht erwähnt; der Verband der Bewerter ist Mitglied bei TEGoVA; der Verband der Bewertungsorganisationen ist Mitglied bei IVSC	Gesetz in der Fassung vom 7. Februar 2025; Norm von 2023, geändert am 5. Juni 2025 (Reg. 3487-2)	Qualifikationsnachweis der Agentur; Unternehmen müssen einem Verband beitreten und eine Haftpflichtversicherung abschließen
Kirgisistan	Von der Regierung genehmigte verbindliche Normen (2006)†	Regierung; Öffentlicher Verband kirgisischer Gutachter (IVSC-Mitglied)	Regulatorisch†	Ausrichtung†	—	†

Fortsetzung

Table 12: Russland, Ukraine, Weißrussland, Südkaukasus und Zentralasien *(Fortsetzung)*

Zuständigkeit	Standard	Hauptteil	Status	IVS-Beziehung	Ausgabe	Lizenz
Tadschikistan und Turkmenistan	Berichten zufolge gibt es Gesetze zur Wertermittlung†	—	—	Keine TEGoVA-Mitglieder; der Verband der Wirtschaftswissenschaftler Turkmenistans ist Mitglied der IVSC, Tadschikistan hat keine	—	—

Anmerkungen: Die katastermäßige Wertermittlung in Russland unterliegt einer gesonderten Regelung gemäß dem Föderalen Gesetz Nr. 237-FZ (2016) und wird von regionalen Haushaltsbehörden nach der Methodik von Rosreestr durchgeführt, auf die die FSO keine Anwendung finden; das Verfassungsgericht hat am 14. Juli 2026 darüber entschieden. Die Recherche für diese Region erfolgte ohne Zugriff auf Suchmaschinen, sodass Georgien, Aserbaidschan, Kirgisistan, Tadschikistan und Turkmenistan auf direkt zugängliche Informationen basieren und entsprechend gekennzeichnet sind; die verbreitete Behauptung, Georgien habe das IVS per Gesetz eingeführt, fand in keiner zugänglichen Quelle Bestätigung. Quellen: (Republic of Azerbaijan 2023; Russian Federation 1998; Ministry of Economic Development of the Russian Federation 2022; Menes n.d.; Russian Federation 2016; Republic of Armenia 2021; Government of the Republic of Armenia 2022; Republic of Kazakhstan 2018; Republic of Uzbekistan 1999; Verkhovna Rada of Ukraine 2001; Republic of Belarus 2006; TEGoVA n.d.; International Valuation Standards Council n.d.[b]).

References

American Institute of Certified Public Accountants (June 2007). *Statement on Standards for Valuation Services, VS Section 100*. Effective for engagements accepted on or after 1 January 2008. URL: https://www.aicpa-cima.com/resources/download/statement-on-standards-for-valuation-services-vs-section-100 (visited on 09/20/2026).

American Society of Appraisers (Feb. 2022). *ASA Business Valuation Standards*. URL: https://www.appraisers.org/about/standards-ethics-and-policies/standards (visited on 09/20/2026).

Appraisal Institute (2020). *The Appraisal of Real Estate*. 15th ed. Chicago: Appraisal Institute.

— (n.d.). *Professional Practice*. URL: https://www.appraisalinstitute.org/professional-practice/ (visited on 09/12/2026).

Appraisal Institute of Canada (2026). *Canadian Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (CUSPAP)*. URL: https://www.aicanada.ca/about-aic/cuspap/.

Aqarat, Real Estate Regulatory Authority, Qatar (n.d.). *Legislations*. URL: https://www.aqarat.gov.qa/en/legislations/ (visited on 09/12/2026).

ASEAN Valuers Association (n.d.). *ASEAN Valuers Association*. URL: https://www.aseanvaluers.org/ (visited on 09/12/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *ABNT NBR 14653-1:2019 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais*. URL: https://memoria-spu.gestao.gov.br/wp-content/uploads/tainacan-items/54791/203875/ABNT-NBR-14653-1-2019.pdf.

Association Marocaine des Experts Immobiliers (2017). *Charte de l'expertise immobilière*. URL: https://caprealty.ma/wp-content/uploads/2024/03/CHARTE-Expertise-Immobili%C3%A8re.pdf.

Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (2015). *Reglamento para Peritos Tasadores (RNSF Libro 6, Título II)*. URL: https://bolivia.infoleyes.com/norma/4635/recopilaci%C3%B3n-de-normas-servicios-financieros-libro-vi-t%C3%ADtulo-ii.

Banco Central del Paraguay (n.d.). *Registro de Peritos Valuadores*. URL: https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 (visited on 09/12/2026).

Banco de España (n.d.). *Sociedades de tasación*. URL: https://www.bde.es/wbe/en/areas-actuacion/normativa/regulacion-sistema-financiero/sociedades-de-tasacion.html (visited on 09/12/2026).

Bank of Thailand (2019). *Policy Statement Re: Valuation of Collaterals and Foreclosed Properties Obtained from Debt Settlement, Provision of Security for Credits Granted or Purchased from a Public Auction for Financial Institutions*. Unofficial English translation. URL: https://www.bot.or.th/content/dam/bot/fipcs/documents/FPG/2562/EngPDF/25620100.pdf (visited on 09/19/2026).

Board of Governors of the Federal Reserve System (Dec. 2, 2010). *SR 10-16: Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines*. URL: https://www.federalreserve.gov/boarddocs/srletters/2010/sr1016.htm.

Brunei Darussalam (2009). *Valuers and Estate Agents Order 2009, Laws of Brunei Chapter 281*. URL: https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

— (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Bureau of Local Government Finance, Department of Finance, Philippines (2018). *Philippine Valuation Standards, 2nd Edition*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2022/10/PVS-2018-E-Copy.pdf.

— (Jan. 6, 2025). *Memorandum Circular No. 001-2025: Implementing Rules and Regulations of RA 12001 (RPVARA)*. URL: https://blgf.gov.ph/wp-content/uploads/2025/03/BLGF-MC-No.-001.2025-IRR-of-RA-No.-12001-or-the-RPVARA-Reform-Act-6-Jan-2025-Approved-3.pdf.

CA Maldives (Oct. 20, 2025). *CA Maldives Publishes Regulation for Registration of Valuers*. URL: https://camaldives.org/2025/10/20/ca-maldives-publishes-regulaion-for-registration-of-valuers/.

Central Bank of Sri Lanka (Dec. 31, 2020). *Banking Act Directions No. 13 of 2020: Valuation of Immovable Property*. URL: https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf.

Charte de l'expertise en évaluation immobilière (Nov. 2025). *La 6e édition*. URL: https://charteexpertiseimmo.org/la-6eme-%C3%A9dition.html.

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (n.d.). *China Institute of Real Estate Appraisers and Agents*. URL: https://www.cirea.org.cn/ (visited on 09/12/2026).

Congreso de Colombia (2013). *Ley 1673 de 2013, por la cual se reglamenta la actividad del avaluador*. URL: https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=53881.

Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (1990). *Resolução CONFEA nº 345/1990*. URL: https://ibape-nacional.com.br/documentos/Resolucao_CONFEA_0345_90.pdf.

Conselho Monetário Nacional (2018). *Resolução CMN nº 4.676, de 31 de julho de 2018*. URL: https://normativos.bcb.gov.br/Lists/Normativos/Attachments/50628/Res_4676_v12_P.pdf.

Consumer Protection, Government of Western Australia (n.d.). *Land Valuers*. URL: https://www.consumerprotection.wa.gov.au/land-valuers (visited on 09/12/2026).

Dablo Law Firm (2025). *Real Property Valuation under Proclamation No. 1357/2024*. URL: https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/.

Daily News Egypt (Sept. 12, 2026). *FRA Comprehensively Updates Real Estate Valuation Standards after 11 Years*. URL: https://www.dailynewsegypt.com/2026/09/12/fra-comprehensively-updates-real-estate-valuation-standards-after-11-years/.

DFDL (2023). *Cambodia: New Prakas on Real Estate Business Service Licensing*. URL: https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/.

Economist Intelligence Unit (2026). *Democracy Index 2025*. Four bands: full democracy 8.00–10.00; flawed democracy 6.00–7.99; hybrid regime 4.00–5.99; authoritarian regime below 4.00. URL: https://www.eiu.com/n/campaigns/democracy-index-2025/.

European Parliament and Council (2014). *Directive 2014/17/EU on Credit Agreements for Consumers Relating to Residential Immovable Property*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=CELEX:32014L0017.

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Financial Accounting Standards Board (n.d.). *Accounting Standards Codification Topic 820, Fair Value Measurement*. URL: https://asc.fasb.org/820/ (visited on 09/12/2026).

Financial Regulatory Authority, Egypt (n.d.). *Asset Revaluation Experts*. URL: https://fra.gov.eg/en/asset-revaluation-experts-p/ (visited on 09/12/2026).

Freddie Mac (n.d.). *Uniform Appraisal Dataset (UAD) and Forms Redesign*. URL: https://sf.freddiemac.com/tools-learning/uniform-mortgage-data-program/uad (visited on 09/12/2026).

Ghana Institution of Surveyors (n.d.). *Ghana Institution of Surveyors*. URL: https://www.ghis.org.gh/ (visited on 09/12/2026).

Government of Dubai (2015). *Executive Council Resolution No. (37) of 2015 Regulating the Real Property Valuation Profession*. URL: https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html.

Government of the Republic of Armenia (Aug. 24, 2022). *Decision No. 1355-N of 24 August 2022 Approving the Valuation Standards*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=167982.

Government of Viet Nam (2024). *Decree 78/2024/ND-CP Detailing the Law on Prices regarding Valuation*. URL: https://vanban.chinhphu.vn/?pageid=27160&docid=210415.

Hashemite Kingdom of Jordan (2020). *Regulation No. 37 of 2020 on Real Estate Valuation and the Registration of Real Estate Appraisers*. URL: https://qistas.com/legislations/jor/view/MzE2MDQ5NDQ= (visited on 09/19/2026).

Hong Kong Institute of Surveyors (Dec. 31, 2024). *HKIS Valuation Standards 2024*. Server refused the fetch on 2026-09-12; edition and date from the institute's listing. URL: https://www.hkis.org.hk/ufiles/HKIS-Valuation-Standard-2024_final.pdf.

Inland Revenue Authority of Singapore (n.d.). *About Appraiser's Licence*. URL: https://www.iras.gov.sg/taxes/property-tax/property-professionals/appraisers-valuer/about-appraiser's-licence (visited on 09/12/2026).

Insolvency and Bankruptcy Board of India (2026). *Companies (Registered Valuers and Valuation) Rules, 2017, as Amended*. URL: https://ibbi.gov.in/uploads/rules.pdf.

Institute of Chartered Accountants of India (2018). *ICAI Valuation Standards 2018*. URL: https://icairvo.in/documents/ICAI%20VALUATION%20STANDARDS.pdf.

Institution of Surveyors of Kenya (Aug. 2025). *Press Release on the Valuation Policy*. URL: https://isk.or.ke/wp-content/uploads/2025/08/PRESS-RELEASE-VALUATION-POLICY.pdf.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 941 de 2026*. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026.

Instituto Nacional de Normalización (2021). *NCh3658/1:2021 Tasación de bienes, obligaciones y derechos – Parte 1*. URL: https://www.inn.cl/nch365812021.

Interagency Land Acquisition Conference (2016). *Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (the Yellow Book)*. Sixth edition. URL: https://www.justice.gov/file/408306/download (visited on 09/20/2026).

International Accounting Standards Board (May 2011). *IFRS 13 Fair Value Measurement*. Effective 1 January 2013. URL: https://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/ifrs-13-fair-value-measurement/.

International Association of Assessing Officers (n.d.). *Technical Standards*. URL: https://www.iaao.org/wcm/Resources/Publications_access/Technical_Standards/wcm/Resources_Content/Pubs/Technical_Standards.aspx (visited on 09/12/2026).

International Monetary Fund (Apr. 2026). *World Economic Outlook, April 2026: GDP, Current Prices (NGDPD), Billions of U.S. Dollars*. IMF DataMapper; 2026 projections. URL: https://www.imf.org/external/datamapper/NGDPD@WEO (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (Oct. 31, 2017). *Panamerican Union of Valuation Associations Joins IVSC*. URL: https://www.ivsc.org/panamerican-union-of-valuation-associations-joins-ivsc/.

— (2018). *Abu Dhabi Adopts IVS*. URL: https://ivsc.org/abu-dhabi-adopts-ivs/.

— (2019). *Dubai Mandates the Use of International Valuation Standards as It Publishes the Revamped Emirates Book*. URL: https://ivsc.org/dubai-mandates-the-use-of-international-valuation-standards-as-it-publishes-the-revamped-emirates-book/.

— (Sept. 2021). *Case Study: Taqeem, the Saudi Authority for Accredited Valuers*. URL: https://www.ivsc.org/wp-content/uploads/2021/09/Taqeemcasestudy.pdf.

— (Jan. 31, 2024). *International Valuation Standards*. Effective 31 January 2025. URL: https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/.

— (n.d.[a]). *IVS Translated into Hebrew*. URL: https://ivsc.org/ivs-translated-into-hebrew/ (visited on 09/12/2026).

— (n.d.[b]). *IVSC Members*. URL: https://www.ivsc.org/members/ (visited on 09/12/2026).

Japan (1963). *Fudōsan no kantei hyōka ni kansuru hōritsu (Act No. 152 of 1963)*. URL: https://laws.e-gov.go.jp/api/1/lawdata/338AC0000000152.

Japan Association of Real Estate Appraisers (2023). *Real Estate Appraisal Standards (English Translation)*. URL: https://jarea.org/english/appraisal_standards/index.html.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia (2014). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik*. URL: https://jdih.kemenkeu.go.id/dok/101-pmk-01-2014.

Lembaga Penilai, Pentaksir, Ejen Harta Tanah dan Pengurus Harta Malaysia (2025). *Malaysian Valuation Standards*. Site unreachable on 2026-09-12; seventh-edition effective date taken from practitioner reports. URL: https://lpeph.gov.my/standards.

Menes (n.d.). *FSO I: Structure of Valuation Standards (text)*. URL: https://menes.ru/standarty-otsenki/fso1-struktura-standartov-ocenki/ (visited on 09/12/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz.U. 2023 poz. 1832)*. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (2003). *Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (2016). *Resolución Ministerial N° 172-2016-VIVIENDA: Reglamento Nacional de Tasaciones*. URL: https://www.gob.pe/institucion/vivienda/normas-legales/12700-172-2016-vivienda.

Ministry of Economic Development of the Russian Federation (Apr. 14, 2022). *Order No. 200 of 14 April 2022 Approving Federal Valuation Standards I–VI and Amending Standards 7–11*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_415358/.

Ministry of Finance, Royal Government of Bhutan (Nov. 2023). *Amended Land Compensation Rates 2023*. URL: https://www.mof.gov.bt/wp-content/uploads/2023/11/Amended-LCR-2023.pdf.

Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism (May 1, 2014). *Fudōsan kantei hyōka kijun (Real Estate Appraisal Standards)*. URL: https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk4_000024.html.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Dec. 20, 2013). *Real Estate Appraisal Technical Rules*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077.

National People's Congress (July 2, 2016). *Zichan pinggu fa (Asset Appraisal Law of the People's Republic of China)*. Wikisource text of the law; in force 1 December 2016. URL:

https://zh.wikisource.org/wiki/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E8%B5%84%E4%BA%A7%E8%AF%84%E4%BC%B0%E6%B3%95.

Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (2025). *Regelgeving*. URL: https://www.nrvt.nl/voor-register-taxateurs/regelgeving.

Nepal Rastra Bank (n.d.). *Unified Directives*. URL: https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ (visited on 09/12/2026).

Nigerian Institution of Estate Surveyors and Valuers (2018). *Nigerian Valuation Standards (The Green Book)*. URL: https://niesv.org.ng/newsdocs/Green_Book.pdf.

Office of the Superintendent of Financial Institutions (2017). *Guideline B-20: Residential Mortgage Underwriting Practices and Procedures*. URL: https://www.osfi-bsif.gc.ca/en/guidance/guidance-library/residential-mortgage-underwriting-practices-procedures.

Ordre des évaluateurs agréés du Québec (Mar. 24, 2025). *Normes de pratique professionnelle*. URL: https://oeaq.qc.ca/actualites-et-publications/normes-pratique-professionnelle/.

Pakistan Banks' Association (Mar. 2026). *Guidelines for Enlistment and Monitoring of Professional Valuers*. URL: https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf.

Parliament of Uganda (Sept. 4, 2025). *Real Estate Sector Leaps Forward: Passing of the Valuation Bill*. URL: https://www.parliament.go.ug/news/4188/real-estate-sector-leaps-forward-passing-valuation-bill.

Penilaian.id (Jan. 30, 2025). *KEPI dan SPI Edisi VII-2018 Disusun Berdasarkan IVS 2017*. URL: https://penilaian.id/2025/01/30/kepi-dan-spi-edisi-vii-2018-disusun-berdasarkan-ivs-2017/.

Property Institute of New Zealand (2025). *IVS – International Valuation Standards*. URL: https://www.propertyinstitute.nz/ivs.

Real Estate Council of Alberta (n.d.). *Real Estate Appraisal*. URL: https://www.reca.ca/consumers/property-considerations/real-estate-appraisal/ (visited on 09/19/2026).

Real Estate Regulatory Authority, Kingdom of Bahrain (2022). *Bahrain Valuation Standards*. URL: https://www.rera.gov.bh/Media/downloads/valuers/BVS-En.pdf.

Republic of Armenia (Dec. 10, 2021). *Law on Valuation Activity, HO-419-N*. URL: https://www.arlis.am/DocumentView.aspx?DocID=159023.

Republic of Azerbaijan (Dec. 8, 2023). *Law on Valuation Activity, No. 1052-VIQ of 8 December 2023*. URL: https://e-qanun.az/framework/55994 (visited on 09/19/2026).

Republic of Belarus (Oct. 13, 2006). *Presidential Decree No. 615 of 13 October 2006 on Valuation Activity (as amended 27 June 2024)*. URL: https://pravo.by/document/?guid=3871&p0=P30600615 (visited on 09/12/2026).

Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076.

Republic of Kazakhstan (Jan. 10, 2018). *Law No. 133-VI of 10 January 2018 on Valuation Activity, Articles 13 and 23*. Consulted on a mirror; the official adilet.zan.kz database was unreachable. URL: https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/13.htm (visited on 09/12/2026).

Republic of Kenya (n.d.). *Valuers Act, Chapter 532*. URL: http://kenyalaw.org/kl/fileadmin/pdfdownloads/Acts/ValuersActCap532.pdf.

Republic of Korea (Aug. 10, 2023). *Gamjeongpyeongga mit gamjeongpyeonggasa e gwanhan beomnyul (Act on Appraisal and Certified Appraisers), Act No. 19403*. Korean title: Act on Appraisal and Certified Appraisers; consulted via the National Law Information Center. URL: https://www.law.go.kr/.

Republic of Rwanda (May 17, 2010). *Law No. 17/2010 Establishing and Organising the Real Property Valuation Profession in Rwanda*. URL: https://www.lands.rw/fileadmin/user_upload/LANDS/Publications/Laws/Valuation_law_Gazetted_on_17.05.2010.pdf.

Republic of South Africa (2000). *Property Valuers Profession Act 47 of 2000*. URL: https://www.saflii.org/za/legis/consol_act/pvpa2000363/.

Republic of Uzbekistan (Aug. 19, 1999). *Law No. 811-I of 19 August 1999 on Valuation Activity (as amended to 2025)*. URL: https://lex.uz/docs/24701 (visited on 09/12/2026).

República Oriental del Uruguay (1983). *Decreto-Ley 15.508 de 1983: Rematadores*. URL: https://www.impo.com.uy/bases/decretos-ley/15508-1983.

Republik Österreich (1992). *Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG), BGBl. Nr. 150/1992*. URL: https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036 (visited on 09/12/2026).

Republika Srbija (2016). *Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti*. Službeni glasnik RS, br. 108/2016 and 113/2017. URL: https://mfin.gov.rs/sr/propisi-1/-zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti-sluzbeni-glasnik-rs-br-10816-1 (visited on 09/19/2026).

Reserve Bank of India (2007). *Guidelines on Valuation of Properties – Empanelment of Valuers*. URL: https://www.rbi.org.in/commonman/Upload/English/Notification/PDFs/103CA040711F.pdf.

Royal Institution of Chartered Surveyors (Dec. 2024). *RICS Valuation – Global Standards*. Effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

— (n.d.). *Real Estate Valuation in Israel*. URL: https://ww3.rics.org/uk/en/journals/property-journal/real-estate-valuation-in-israel-.html (visited on 09/12/2026).

Russian Federation (July 29, 1998). *Federal Law No. 135-FZ of 29 July 1998 on Valuation Activity in the Russian Federation (as amended to 2026)*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (visited on 09/12/2026).

— (July 3, 2016). *Federal Law No. 237-FZ of 3 July 2016 on State Cadastral Valuation*. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200504/ (visited on 09/12/2026).

Sermaye Piyasası Kurulu (Feb. 1, 2017). *Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1)*. Official Gazette 29966. URL: https://spk.gov.tr/duyurular/basin-duyurulari/2017/sermaye-piyasasinda-degerleme-standartlari-hakkinda-teblig-ile-ilgili-basin-duyurusu.

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (n.d.). *Lisans Türleri*. URL: https://spl.com.tr/lisans-turleri/ (visited on 09/12/2026).

Singapore Institute of Surveyors and Valuers (n.d.). *Valuation Standards and Practice Guidelines*. URL: https://www.sisv.org.sg/vgp.aspx (visited on 09/12/2026).

Slovenská republika (2004). *Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch*. URL: https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/382/.

South African Council for the Property Valuers Profession (Jan. 2025). *South African Valuation Standards*. URL: https://www.sacpvp.co.za/standards/.

Sri Lanka (1975). *Institute of Valuers of Sri Lanka Law, No. 33 of 1975*. URL: https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/.

Sultanate of Oman (Sept. 10, 2025). *Royal Decree 79/2025*. URL: https://decree.om/2025/rd20250079/.

Superintendencia de Bancos del Ecuador (2020). *Normas para la calificación y registro de peritos valuadores (Libro I, Título XVII, Capítulo IV)*. URL: https://www.superbancos.gob.ec/bancos/wp-content/uploads/downloads/2020/07/L1_XVII_cap_IV.pdf.

Taxmann (2026). *IBBI Amends Liquidation Regulations, Revises Valuation Reporting Norms*. Reports Circular IBBI/RV/93/2026 making IVS mandatory for IBC valuations. URL: https:

//www.taxmann.com/post/blog/ibbi-amends-liquidation-regulations-revises-valuation-reporting-norms.
Tecnoborsa (2025). *Il Codice delle Valutazioni Immobiliari*. URL: https://www.tecnoborsa.com/il-codice-delle-valutazioni-immobiliari.
TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf.
— (n.d.). *Members*. URL: https://tegova.org/members/ (visited on 09/12/2026).
The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/uspap.
The Daily Star (2024). *BB Enlists 131 Collateral Valuation Firms to Curb Loan Fraud*. URL: https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996.
Times Kuwait (2026). *New Real Estate Valuation Rules to Improve Property Price Accuracy in Kuwait*. URL: https://timeskuwait.com/new-real-estate-valuation-rules-to-improve-property-price-accuracy-in-kuwait/.
Tribunal de Tasaciones de la Nación (2025a). *Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion.
— (Oct. 23, 2025b). *Resolución 80/2025: Digesto de Normas Nacionales de Valuación*. URL: https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/norma-419266/texto.
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (2017). *Genelge No. 3: Uluslararası Değerleme Standartları*. URL: https://tdub.org.tr/uploads/1714051034_0dd0ac7d5c6530e0b9db.pdf.
United Republic of Tanzania (2016). *Valuation and Valuers Registration Act, Chapter 138 (R.E. 2023)*. URL: https://www.vkadvocates.co.tz/LIBRARY/Cap.%20138%20Valuation%20and%20Valuers%20Registration%20Act,%20R.E%202023.pdf.
Valuers Association of Thailand (n.d.). *About Us*. URL: https://vat.or.th/about-us/ (visited on 09/12/2026).
Verkhovna Rada of Ukraine (July 12, 2001). *Law No. 2658-III on Valuation of Property, Property Rights and Professional Valuation Activity*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14/print (visited on 09/12/2026).
Vietnam Valuation Association (n.d.). *Van ban phap luat ve tham dinh gia (Legal Texts on Valuation)*. Vietnamese title given without tone marks: the article builds under pdfLaTeX, and biber re-encodes accent macros to characters T1 cannot set. URL: https://hoithamdinhgia.vn/van-ban-phap-luat-ve-tham-dinh-gia (visited on 09/12/2026).

Department: Articles

Auf dem Weg zu Verfahrensanweisungen für die Bewertungstechnik

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/7at33590

© 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. Berufliche Bewertungsstandards legen ethische Verpflichtungen, den Arbeitsumfang, anerkannte Ansätze und Berichtspflichten fest, bieten jedoch kaum Orientierung bei der Konzeption, Prüfung und Validierung quantitativer Verfahren. Dieser Artikel plädiert für „Valuation Engineering Verfahrensanweisungen“: eine technische Ebene, die das Journal im Laufe der Zeit entwickeln möchte und die zwischen den beruflichen Standards und der ausführbaren Bewertungsanalyse angesiedelt ist. Er befasst sich mit Verfahrensanweisungen für die Bewertung einer einzelnen Immobilie, einschließlich statistischer Modelle für messbare Merkmale und der Zuordnung der Beiträge latenter Merkmale durch den Gutachter (Merkmale wie Zustand und Qualität, die nicht direkt gemessen werden können); Er befasst sich nicht mit der Massenbewertung – einem separaten Prozess, der in den Geltungsbereich des Journals fällt – oder mit automatisierten Bewertungsmodellen, die außerhalb dieses Bereichs liegen. Eine Bestandsaufnahme internationaler Standards und nationaler Systeme ergibt drei Anforderungsstufen. Die Internationalen Bewertungsstandards, das RICS Red Book, die Europäischen Bewertungsstandards und die USPAP legen Grundsätze fest. Spanien, Polen und Deutschland fügen Dokumentations- und Begründungspflichten hinzu. Brasilien, Kolumbien und Taiwan legen überprüfbare statistische Anforderungen fest. Brasilien bewertet Regressionsmodelle anhand von Stichprobengröße, Signifikanz, Extrapolation und Präzision und verlangt diagnostische Prüfungen; Taiwan schreibt seit 2001 Mindeststichprobengrößen, Schwellenwerte für Anpassungen und Signifikanz sowie Obergrenzen für Anpassungen vor. Selbst diese Vorschriften lassen die Modellform, die Validierung außerhalb der Stichprobe und die Behandlung nicht gemessener Merkmale unberücksichtigt, und keines der untersuchten Systeme erwähnt moderne Methoden wie multivariate adaptive Regressionssplines. Der Artikel schließt mit einer Beschreibung, wie die Fachzeitschrift die Verfahrensanweisungen offen weiterentwickeln wird.

Keywords: Bewertungstechnik, Verfahrensanweisungen, quantitative Bewertungsmethoden, Bewertungsstandards, Modellvalidierung, Reproduzierbarkeit

1 The Gap

Ein zentrales Anliegen der Zeitschrift ist die Kluft zwischen bestehenden fachlichen Bewertungsstandards und den detaillierten technischen Verfahrensanweisungen, die eine moderne quantitative Bewertung erfordert. Die großen Standardsysteme legen in der Regel ethische Verpflichtungen, Anforderungen an den Umfang, anerkannte Bewertungsansätze, Berichtspflichten und allgemeine Erwartungen an glaubwürdige Methoden fest. Sie bieten jedoch weitaus weniger konkrete Anleitungen dazu, wie Praktiker quantitative Verfahren konzipieren, umsetzen, testen und validieren

sollten. Diese Lücke bestimmt den Schwerpunkt der Zeitschrift: die technische Ebene zwischen beruflichen Standards und der analytischen Umsetzung.

Diese Lücke wird besonders deutlich bei der Regressionsanalyse, der nichtlinearen Modellierung, der Auswahl vergleichbarer Daten, bei Interaktionseffekten, der Analyse der Residuen, der räumlichen Abhängigkeit, der Kreuzvalidierung, der Unsicherheitsmessung und der Modellstabilität. Bestehende Standards verlangen zwar von den Fachleuten, dass sie geeignete Methoden kompetent anwenden und glaubwürdige Ergebnisse liefern, bieten jedoch keine ausreichend detaillierten Verfahrensanweisungen, um festzustellen, ob diese Anforderungen tatsächlich erfüllt wurden. In diesen Bereichen endet der allgemeine berufliche Anspruch und beginnen die technischen Verfahrensanweisungen.

2 Verfahrensanweisungen zur Bewertungstechnik

Das Journal bezeichnet die spezifischen Anweisungen zur Durchführung von Bewertungsaufgaben, die diese Lücke schließen, als *„Valuation Engineering Verfahrensanweisungen“*. Diese Verfahrensanweisungen befassen sich mit der Konzeption, Durchführung, Dokumentation, Prüfung, Validierung und Reproduzierbarkeit von Bewertungsmethoden; dieser Artikel betrachtet sie im Hinblick auf die Bewertung einer einzelnen Immobilie. Sie schreiben keinen einzigen zulässigen Algorithmus vor, sondern legen technisch fundierte Verfahren fest, um konkurrierende Methoden zu bewerten und deren Ergebnisse unabhängig zu überprüfen. Auf diese Weise übertragen sie berufliche Standards in die operative Praxis, ohne den Umfang der Bewertungen zu verändern, für die diese Standards gelten.

Bewertungstechnische Verfahrensanweisungen können unter anderem folgende Aspekte behandeln: Datenqualität, Marktdefinition, Spezifikation statistischer Modelle, Diagnosetests, Verfahren zur Auswahl von Vergleichsobjekten, Ableitung von Anpassungen, Modellvalidierung, Unsicherheitsanalyse, Sensitivitätstests, Abstimmung, Reproduzierbarkeit und die Aufbewahrung einer überprüfbaren Analyseprotokollierung.

Die Zeitschrift hat es sich daher zum Ziel gesetzt, die fachliche Ebene zu entwickeln, die allgemeine berufliche Bewertungsstandards mit der tatsächlichen Durchführung von Bewertungsanalysen verbindet:

$$\begin{aligned}\text{Professional Valuation Standards} &\rightarrow \text{Valuation Engineering Protocols} \\ &\rightarrow \text{Executable Valuation Analysis.}\end{aligned}$$

3 Was die Verfahrensanweisungen regeln

Dieser Artikel befasst sich mit den Verfahrensanweisungen, die ein Gutachter oder Bewertungsingenieur entwickelt und anwendet, um eine einzelne Immobilie zu bewerten. Die Massenbewertung, also die Bewertung zahlreicher Immobilien zu einem bestimmten Stichtag gemäß den USPAP-Standards 5 und 6, liegt außerhalb des Geltungsbereichs dieses Artikels, nicht jedoch außerhalb des Geltungsbereichs der Fachzeitschrift; automatisierte Bewertungsmodelle (AVMs), bei denen es sich um Software-Tools handelt, liegen außerhalb beider Geltungsbereiche. Der Unterschied zwischen der Analyse eines Gutachters und einem AVM lässt sich nicht auf einen Unterschied zwischen Statistik und Ermessensentscheidung reduzieren.

Ein Gutachter kann ein statistisches Modell schätzen, um Wertberichtigungen abzuleiten, genauso wie bei einer hedonischen Regression die impliziten Preise der im Modell berücksichtigten Merkmale geschätzt werden (Craytor 2026c; Craytor 2026b). Die Analyse des Gutachters unterscheidet sich jedoch: Das Modell schätzt die Beiträge der gemessenen Merkmale, und der Gutachter ordnet anschließend die Beiträge der latenten Merkmale zu, wie beispielsweise Zustand, Qualität und funktionaler Nutzen, die nicht direkt gemessen werden können. Da sie nicht direkt gemessen werden können, müssen sie aus ihren Auswirkungen auf beobachtbare Ergebnisse abgeleitet werden (Craytor 2026d).

Im Gegensatz dazu weist ein automatisiertes Bewertungsmodell solchen Merkmalen in der Regel die erwarteten (Durchschnitts-)Werte für die Gruppe von Immobilien zu, die die messbaren Merkmale des Bewertungsobjekts aufweisen. Der Gutachter muss diese Merkmale stattdessen für das jeweilige Bewertungsobjekt schätzen. Der Residual-Constraint-Ansatz beispielsweise erfüllt diese Aufgabe durch die Analyse der Residuen-(Craytor 2026e) des Bewertungsobjekts.

4 Die Standpunkte anderer

Die Lücke bleibt bestehen, doch unterscheiden sich die Bewertungssysteme erheblich darin, wie weit sie bei ihrer Schließung bereits vorangekommen sind. Ihre Anforderungen lassen sich im Allgemeinen in drei Stufen einteilen. Einige Systeme legen lediglich einen Grundsatz fest: Die Praktiker müssen geeignete Methoden anwenden und glaubwürdige Ergebnisse liefern. Andere fügen Dokumentations- und Begründungspflichten hinzu, manchmal verbunden mit einer Mindestanzahl an Vergleichsobjekten: Die Praktiker müssen ihre Daten, Modelle und Anpassungen erläutern. Eine kleinere Anzahl schreibt statistische Anforderungen vor, die tatsächlich überprüft werden können, wie beispielsweise festgelegte statistische Kennzahlen und Schwellenwerte für die Anpassungen des Modells.

Tabelle 1 gibt einen allgemeinen Überblick über diese Unterschiede. Ausgenommen sind Massenbewertungen, die in diesem Artikel nicht behandelt werden, sowie automatisierte Bewertungsmodelle.

Die Internationalen Bewertungsstandards befassen sich mittlerweile ausführlicher mit Bewertungsmodellen als früher, gehen jedoch nicht so weit, festzulegen, wie Fachleute ein Modell beurteilen sollten. Bewertungsmodelle „müssen geprüft werden, um sicherzustellen, dass die Genauigkeit der Ergebnisse für den beabsichtigten Verwendungszweck angemessen ist“, und Fachleute sollten ihre Auswahl, Eingabedaten, Einschränkungen und Qualitätskontrollverfahren dokumentieren (International Valuation Standards Council 2025, IVS 105). Die IVS verlangen zudem, dass Anpassungen an Vergleichsobjekten „angemessen sein müssen und der Wertermittler die Gründe für die Anpassungen sowie deren Quantifizierung dokumentieren muss“ (ein „Bewerter“ ist ein Gutachter) (International Valuation Standards Council 2025, IVS 103). Dennoch definieren die Standards weder die erforderliche Prüfung noch legen sie fest, wie die Genauigkeit zu messen ist, noch schreiben sie vor, wie Fachleute eine Anpassung ableiten sollten.

Das RICS Red Book übernimmt diese Standards, enthält jedoch selbst relativ wenige methodische Einzelheiten. Verwendet ein Bewerter ein komplexes oder firmeneigenes Modell, verlangt das Red Book von ihm, dass er „sicherstellt, dass das Modell für den Bewertungszweck geeignet ist“, und mahnt: „Je ausgefeilter das Modell bzw. die Modelle sind, desto größer muss die Wachsamkeit sein“ (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 5). Es erwähnt die Modellvalidierung einmalig als Beispiel für eine Risikotechnik, die in der Dokumentation beschrieben werden sollte (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPS 4). Es heißt dort, dass eine Sensitivitätsanalyse unter „bestimmten, begrenzten Umständen“ als „angemessen erachtet werden kann“, verlangt jedoch keine solche Analyse (Royal Institution of Chartered Surveyors 2025, VPGA 10).

Die europäischen Bewertungsstandards hingegen bleiben weitgehend auf der Ebene von Grundsätzen (TEGoVA 2025). In den Vereinigten Staaten verlangt die USPAP glaubwürdige Ergebnisse (The Appraisal Foundation 2024, Scope of Work Rule; Standards Rule 1-1). Fannie Mae, ein bedeutender Käufer von US-Wohnbauhypotheken, verlangt, dass „die Anpassungen des Gutachters die Reaktion des Marktes (d. h. marktbasierte Anpassungen) auf die Unterschiede zwischen den Immobilien widerspiegeln müssen“, und lässt zu, dass „die Anpassungssätze auch durch statistische Analysen, Modellierung, Vergleichsverkäufe oder andere allgemein anerkannte Methoden ermittelt werden können“ – ohne jedoch zu spezifizieren, wie diese Analysen durchzuführen oder zu überprüfen sind (Fannie Mae 2025).

Table 1: Wie ausgewählte Standards und gesetzliche Regelungen quantitative Methoden bei der Wertermittlung einer einzelnen Immobilie berücksichtigen

Institution oder Land	**Rechtsakt**	**Reichweite**
International Valuation Standards Council (IVSC)	Internationale Bewertungsstandards 2025	Modelle müssen getestet werden; eine Dokumentation wird „empfohlen“; der Test ist nicht definiert
Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	Red Book – Globale Standards 2025	Übernimmt IVS; verlangt, dass ein Modell „geeignet“ ist; erwähnt die Validierung lediglich als Beispiel
Die Europäische Vereinigung der Bewerterverbände (TEGoVA)	Europäische Bewertungsstandards 2025	Gibt lediglich Grundsätze an
Vereinigte Staaten	Einheitliche Standards für die professionelle Bewertungspraxis (USPAP); Fannie Mae-Verkaufsleitfaden	Erfordert glaubwürdige Ergebnisse und marktgerechte Anpassungen, legt jedoch keine Tests fest
Spanien	Verordnung ECO/805/2003	Erfordert mindestens sechs Vergleichswerte und eine Begründung der methodischen Entscheidungen; sieht keine statistischen Tests vor
Polen	Vorschriften vom 5. September 2023	Nennt Vergleichsmethoden und erfordert für die paarweise Vergleichsmethode mindestens drei Vergleichswerte; legt keine statistischen Tests fest
Deutschland	ImmoWertV 2021 (Vorschriften über die Bewertung von Immobilien)	Erfordert eine statistische Herleitung der Marktdaten und eine Beschreibung des Modells; es wird kein bestimmter Test vorgegeben
Kolumbien	Beschluss Nr. 941 aus dem Jahr 2026 des Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), der nationalen Vermessungs- und Katasterbehörde Kolumbiens	Legt eine Streuungsgrenze für die Übernahme des Mittelwerts fest und schreibt vor, dass Modelle Fehlerkennzahlen angeben müssen, legt jedoch keinen Fehlerschwellenwert fest.
Brasilien	ABNT NBR 14653-2 (brasilianische technische Norm); IN SPU 67/2022 (normative Anweisung des Bundesamtes für Liegenschaften)	Bewertet Regressionsmodelle anhand von Stichprobengröße, Signifikanzniveaus, Extrapolation und Konfidenzintervallbreite und verlangt diagnostische Prüfungen; legt keine Mindestanforderungen an die Anpassungen des Modells fest; in den Berichten muss die erreichte Note angegeben werden
Taiwan	Vorschriften zur Immobilienbewertung	Legt numerische Schwellenwerte für Regressionsmodelle fest, darunter einen Mindestanpassungsgrad, sowie Obergrenzen für Anpassungen; die Anforderungen stammen aus dem Jahr 2001; der Schwellenwert für den Anpassungsgrad wurde 2006 angehoben

4.1 Gesetzliche Regelungen, die eine Dokumentation vorschreiben

Einige nationale Systeme gehen noch weiter und verlangen von den Sachverständigen, ihre Methoden offen zu legen, auch wenn sie noch nicht so weit gehen, überprüfbare statistische Standards vorzuschreiben. Für Bewertungen im Rahmen der Hypothekenkreditvergabe und anderer regulierter Finanzzwecke verlangt Spanien mindestens sechs Vergleichsobjekte sowie eine begründete Darlegung der Variablen und Maßnahmen, die zur Anpassung an das Bewer-

tungsobjekt herangezogen wurden (spanisches „ *homogeneización*“) (Ministerio de Economía 2025). Die polnischen Vorschriften schreiben drei Vergleichsmethoden vor. Die paarweise Methode, bei der das Bewertungsobjekt nacheinander mit jedem Vergleichsobjekt verglichen wird (nicht zu verwechseln mit der amerikanischen „Paired-Sales-Analyse“), erfordert mindestens drei Vergleichsobjekte, und die Korrektur des Durchschnittspreises erfordert „ *co najmniej kilkaście*“ – mindestens etwa ein Dutzend –, ohne dass eine bestimmte Anzahl festgelegt wird. Die dritte Methode, die statistische Marktanalyse, dient der Wertermittlung repräsentativer Immobilien für den Katasterwert (ein durch Massenbewertung für das Grundbuch festgelegter Wert, polnisch „ *powszechna taksacja*“), was außerhalb des Rahmens dieser Untersuchung liegt; selbst dort verweist die Verordnung nur allgemein auf Methoden der statistischen Analyse (Minister Rozwoju i Technologii 2023, §§ 7–8).

Unter diesen Systemen kommt Deutschland einer statistischen Verpflichtung am nächsten. Die deutschen Vorschriften zur Bewertung schreiben vor, dass die *Gutachterausschüsse*, die das Kaufpreisregister führen, Marktdaten in erster Linie aus diesem Register und aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter Verkäufe ableiten müssen. Ferner sieht sie vor, dass „zur Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten geeignete statistische Verfahren heranzuziehen sind“ – das heißt, zur Ableitung anderer für die Wertermittlung erforderlicher Daten müssen geeignete statistische Methoden verwendet werden (Bundesrepublik Deutschland 2021, § 12). Die Ausschüsse müssen eine Musterbeschreibung veröffentlichen, in der die Stichprobe festgelegt ist. Ein Gutachter, der diese Daten verwendet, muss dasselbe Modell anwenden, mit dem sie erstellt wurden (Bundesrepublik Deutschland 2021, §§ 10, 12). Keine der beiden Pflichten schreibt eine Methode, einen statistischen Test oder eine Mindeststichprobengröße für die eigene Analyse des Gutachters vor.

4.2 Systeme, die überprüfbare Anforderungen festlegen

Brasilien integriert statistische Schlussfolgerungen direkt in seinen nationalen Bewertungsstandard. NBR 14653-2 stuft die statistische Untermauerung einer vergleichenden Bewertung auf zwei Skalen ein: Fundament (*fundamentação*, wie gut die Daten das Modell stützen) und Präzision (*precisão*, wie eng der resultierende Schätzwert ist). Der Bericht muss die erreichte Fundamentstufe angeben (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, § 9.1.2). Für ein lineares Regressionsmodell mit k unabhängigen Variablen erfordern die drei Fundierungsstufen (Stufen I, II und III) mindestens $3(k+1)$, $4(k+1)$ und $6(k+1)$ Marktdaten (Umsätze). Sie lassen ein zweiseitiges Signifikanzniveau von höchstens 30%, 20% und 10% für jeden Regressor (erklärende Variable) zu. Für den „F“-Test des Modells (ein Test, der prüft, ob die Variablen gemeinsam den Preis erklären) lassen sie nicht mehr als 5%, 2% und 1% zu. Die höchste Präzisionsstufe lässt keine Extrapolation zu (die Bewertung einer Immobilie, deren Merkmale außerhalb des bei den Verkäufen festgestellten Bereichs liegen), während die niedrigeren Stufen diese einschränken. Die Genauigkeitsstufe hängt von der Breite des 80-%-Konfidenzintervalls als Prozentsatz des zentralen Schätzwerts ab: nicht mehr als 50%, 40% oder 30% (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Tables 1 and 5). Ein normativer Anhang verpflichtet den Gutachter, die Residuen auf konstante Varianz, Normalverteilung und Autokorrelation zu prüfen, die Kollinearität zwischen den Variablen zu untersuchen und Einflusspunkte zu ermitteln. Er lenkt die Aufmerksamkeit auf den bereinigten Bestimmungskoeffizienten (adjusted R^2, den Anteil der Preisvariation, den das Modell erklärt, korrigiert um die Anzahl der Variablen), legt jedoch keinen Mindestwert dafür fest (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, Annex A). Eine Bundesrichtlinie für die Bewertung von Bundesimmobilien schreibt ebenfalls vor, dass in jedem Bericht die erreichten Bewertungsstufen anzugeben sind, und empfiehlt mindestens die zweite Fundamentstufe, wenn die Regierung beabsichtigt, eine Immobilie zu verkaufen (Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União 2022, art. 34).

Der kolumbianische Beschluss von 2026 legt einen numerischen Schwellenwert fest: Ein Gutachter darf den arithmetischen Mittelwert vergleichbarer Preise nur dann heranziehen, wenn

der Variationskoeffizient (die Standardabweichung der Preise geteilt durch deren Mittelwert) in städtischen Gebieten 7,5% und in ländlichen Gebieten 10% nicht überschreitet. Die Verordnung lässt zudem ökonometrische, geostatistische und auf maschinellem Lernen basierende Modelle als ergänzende Instrumente zu, sofern die Sachverständigen diese in einem überprüfbaren Handbuch dokumentieren und ihre Fehlerquote anhand nachprüfbarer Kennzahlen messen. Derselbe Absatz lässt automatisierte Bewertungsmodelle zu, die außerhalb des Geltungsbereichs dieser Untersuchung liegen, und hält an der von dieser Fachzeitschrift vertretenen Grenze fest: Der Gutachter muss das Ergebnis validieren, und die Ausgabe eines Modells darf nicht für sich allein als endgültiges Gutachten präsentiert werden. Die Resolution legt jedoch keine zulässige Fehlergrenze fest (Instituto Geográfico Agustín Codazzi 2026, arts. 20 (par. 2) and 21).

Von den hier untersuchten Systemen legt allein Taiwan einen Mindestwert für die Anpassungsgüte fest und begrenzt die Anpassungen, die an einem Vergleichsobjekt vorgenommen werden dürfen. Das Innenministerium erlässt die „Verordnung über die Immobilienbewertung“ gemäß dem Immobiliengutachtergesetz, und zugelassene Gutachter müssen diese Vorschriften in jedem von ihnen unterzeichneten Gutachten befolgen (Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) 2024, art. 19). Verwendet ein Gutachter ein ökonometrisches Modell, muss die Anzahl der Vergleichsobjekte mindestens dem Fünffachen der Anzahl der unabhängigen Variablen entsprechen, und der bereinigte Bestimmungskoeffizient eines Regressionsmodells darf nicht unter 0,7 fallen. Der gemeinsame Test, dass alle Koeffizienten außer dem Achsenabschnitt null sind (der „F“-Test), muss diese Hypothese auf dem 5-%-Niveau verwerfen: Eine Teststatistik dieser Größe oder größer darf eine Wahrscheinlichkeit von höchstens 5% haben, aufzutreten, wenn diese Koeffizienten alle null wären. Die Vorschriften schließen einen Vergleichswert aus, wenn eine einzelne Standort- oder individuelle Anpassung 15% überschreitet oder wenn alle Anpassungen zusammen 30% überschreiten. Sie schließen auch angegebene Werte aus, die sich nach Überprüfung (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, arts. 20, 25–26) weiterhin um 20% oder mehr unterscheiden.

Die Überarbeitung von 2006 verschärfte die Anforderungen an die Anpassungen, lockerte jedoch andere Bedingungen, wie ein Vergleich mit der ersten Fassung zeigt. Die erste Fassung der Regeln, die 2001 verabschiedet wurde, sah bereits statistische Auflagen vor, wandte das Modell jedoch anders an. Damals erfolgte die Wertermittlung des Bewertungsobjekts mittels Regression, wobei die Eigenschaften des Bewertungsobjekts direkt in die angepasste Gleichung eingegeben wurden. Die Vorschriften verlangten mindestens 30 Vergleichsobjekte, einen Korrelationskoeffizienten von mindestens 0,7 sowie denselben gemeinsamen Signifikanztest mit einem 5-%. Außerdem galt die Obergrenze von 15% für Zustands- und Datumsanpassungen (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2001, arts. 19–20, 25).

Mit der Überarbeitung im Jahr 2006 wurde das Modell von einer direkten Schätzung des Wertes des Bewertungsobjekts auf die Ableitung von Anpassungen für vergleichbare Immobilien umgestellt. Dabei wurde die erforderliche Stichprobengröße an die Anzahl der Variablen gekoppelt und der Korrelationskoeffizient durch den angepassten R^2 ersetzt. Diese Änderung hob die statistische Schwelle erheblich an, da ein Korrelationskoeffizient von 0,7 einem von nur 0,49 entspricht. Mit der Überarbeitung wurde zudem die „20-%“-Regel für angegebene Werte eingeführt und eine dokumentierte Abweichung von den Anpassungsgrenzen für ungewöhnliche Immobilien zugelassen (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2006, arts. 19–20, 25–26). Die Änderung von 2013 ließ diese Werte unverändert.

Selbst Taiwans vergleichsweise detaillierte Vorschriften reichen nicht aus, um eine vollständige Verfahrensanweisung darzustellen. Sie legen weder die Form des Modells fest, noch geben sie an, ob das Modell den Gesamtpreis, den Preis pro Quadratfuß oder den Logarithmus des Preises erklären soll. Im Gegensatz zum brasilianischen Standard verlangen sie keine Überprüfung auf Residuen oder Kollinearität zwischen den Variablen; und keines der beiden Systeme verlangt eine Überprüfung der Vorhersageleistung anhand von Daten, die nicht für die Anpassungen des Modells verwendet wurden. Auch geben die Regeln beider Systeme keine Hinweise darauf,

wie eine Analyse den Zustand, die Qualität oder andere Merkmale behandeln soll, die nicht direkt gemessen werden können. Abgesehen von den letztendlich vorgenommenen Anpassungen verlangen die Regeln keine Offenlegung des angepassten Modells selbst (Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) 2013, art. 27).

4.3 Die Anleitung „

“

Wo Bewertungssysteme überprüfbare Anforderungen vorgeben, sind diese Anforderungen nach wie vor gering, vereinzelt und an bestimmte analytische Verfahren gebunden: eine Streuungsgrenze in einem System, ein Schwellenwert für die Qualität der Anpassungen in einem anderen, eine Note, die in einem dritten System im Bericht angegeben werden muss. Keines der hier untersuchten Systeme behandelt das analytische Problem als Ganzes – von der Modellspezifikation und -validierung über die Schätzung der Beiträge gemessener und latenter Merkmale bis hin zur Messung der Unsicherheit und der Reproduzierbarkeit des Endergebnisses. Die „Valuation Engineering Verfahrensanweisungen“ der Fachzeitschrift sollen diese integrierte technische Ebene bereitstellen.

5 Wie geht es weiter?

Bereits in der ersten Ausgabe der Fachzeitschrift wurde auf diese Notwendigkeit hingewiesen. Dort wurde argumentiert, dass die einzige objektive Methode zur Überprüfung der Genauigkeit darin bestehe, „ein strenges Protokoll festzulegen … und dessen Einhaltung zu überprüfen“, und dass Standards und Verfahrensanweisungen streng genug sein sollten, „um sicherzustellen, dass kompetente Bewertungsingenieure unabhängig voneinander zu nahezu identischen Bewertungsergebnissen gelangen“ (Craytor 2026e).

Dieser Bedarf wird besonders akut, wenn Gutachter moderne quantitative Methoden anwenden. Multivariate adaptive Regressionssplines (MARS) beispielsweise konstruieren ein Preismodell aus Hinge-Funktionen: Funktionen, die auf der einen Seite eines Bruchpunkts (Knotens) flach verlaufen und auf der anderen Seite linear ansteigen oder abfallen, sodass sich die Preisänderung pro Einheit eines Merkmals oberhalb und unterhalb des Knotens unterscheiden kann (Friedman 1991). In der ersten Ausgabe des Journals wurde eine Schnittstelle für Anpassungen solcher Modelle beschrieben (Craytor 2026a). Doch keines der hier untersuchten Systeme erwähnt MARS, und diejenigen, die statistische Tests vorsehen (Brasilien und Taiwan), haben diese für die lineare Regression entwickelt.

Taiwans Vorschriften scheinen ein MARS-Modell als ökonometrisches Modell zuzulassen, doch ihre statistischen Tests wurden für eine feste lineare Gleichung konzipiert. So bleibt beispielsweise unklar, ob bei der Vorgabe von fünf Vergleichswerten pro unabhängiger Variablen die ursprünglichen Merkmale oder die von MARS ausgewählten „Hinge-Terme“ zu berücksichtigen sind; diese beiden Größen können erheblich voneinander abweichen. Da MARS diese Terme aus denselben Daten auswählt, die für die Anpassungen des Modells verwendet wurden, kann die Anwendung eines herkömmlichen gemeinsamen Signifikanztests die Beweiskraft des Modells überbewerten. Das Kriterium, das MARS selbst zur Auswahl der Terme verwendet – die verallgemeinerte Kreuzvalidierung, eine Schätzung, wie gut das Modell Umsätze vorhersagen würde, auf die es keine Anpassungen vorgenommen hat –, taucht in den Regeln nirgends auf. Und da Hinge-Funktionen an verschiedenen Punkten entlang des Merkmalsbereichs unterschiedliche Anpassungen pro Einheit erzeugen, kann die Anpassung für dasselbe Merkmal bei einem Vergleichswert die Grenze von 15% einhalten, bei einem anderen jedoch überschreiten.

Eine Verfahrensanweisung müsste jede dieser Fragen klären, bevor ein anderer Analyst die aus einem MARS-Modell abgeleiteten Anpassungen zuverlässig anhand der Zuordnungsdaten überprüfen könnte.

Dieser Artikel hat nicht zum Ziel, diese Verfahrensanweisungen festzulegen. Die Zeitschrift beabsichtigt, diese in künftigen Ausgaben offen zu erarbeiten: einzelne Verfahrensanweisungen vorzuschlagen, sie zur Stellungnahme zu veröffentlichen, sie unter Berücksichtigung der Rückmeldungen zu überarbeiten und sie erst dann zu veröffentlichen, wenn ihre Anforderungen anhand der Unterlagen eines tatsächlichen Bewertungsauftrags überprüft werden können. Ein erster Verfahrensentwurf, „Management of Protocols“ (VE-P1), wird in der Rubrik „Verfahrensanweisungen“ dieser Ausgabe zur Stellungnahme veröffentlicht; die Zeitschrift hat bislang noch keine endgültige Verfahrensanweisung veröffentlicht, und Vorschläge für die Bewertungsobjekte der ersten technischen Verfahrensanweisungen sind willkommen.

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Feb. 3, 2011). *ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. 2nd ed. Valid from 3 March 2011. Rio de Janeiro: ABNT.

Bundesrepublik Deutschland (2021). *Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/immowertv_2022/.

Craytor, William Bert (July 1, 2026a). “earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/7fj41b65.

— (2026b). “Hedonic Regression”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/ams1t139.

— (2026c). “Implicit Price”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/md6wke17.

— (2026d). “Latent Variable”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. Foundations. DOI: 10.67330/11n3g168.

— (July 1, 2026e). “Residual Constraint Approach (RCA): Framework & Protocol”. In: *Valuation Engineer Journal* 1.1. DOI: 10.67330/kgebxf46.

Fannie Mae (June 4, 2025). *Selling Guide B4-1.3-09: Adjustments to Comparable Sales*. URL: https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-09/adjustments-comparable-sales.

Friedman, Jerome H. (1991). “Multivariate Adaptive Regression Splines”. In: *The Annals of Statistics* 19.1, pp. 1–67. DOI: 10.1214/aos/1176347963.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi (July 31, 2026). *Resolución 0941 de 2026, por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones*. Signed text published by the IGAC on 12 August 2026. URL: https://www.igac.gov.co/transparencia-y-acceso-a-la-informacion-publica/normograma/resolucion-941-de-2026 (visited on 10/06/2026).

International Valuation Standards Council (2025). *International Valuation Standards*. Published 31 January 2024; effective 31 January 2025; quoted from the text reproduced in the RICS Red Book Global Standards. URL: https://www.ivsc.org/standards/.

Legislative Yuan, Republic of China (Taiwan) (Aug. 7, 2024). *Real Estate Appraiser Act*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060076 (visited on 09/14/2026).

Minister Rozwoju i Technologii (Sept. 5, 2023). *Rozporządzenie z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości*. Dz.U. 2023 poz. 1832; §§ 3–8. URL: https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20230001832/O/D20231832.pdf.

Ministerio de Economía (June 12, 2025). *Orden ECO/805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles*. Consolidated text as amended by Orden ECM/599/2025; arts. 21–22. URL: https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-7253.

Ministry of the Interior, Republic of China (Taiwan) (Oct. 17, 2001). *Regulations on Real Estate Appraisal, as issued 17 October 2001*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20011017&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (June 12, 2006). *Regulations on Real Estate Appraisal, as revised 12 June 2006*. Superseded; in Chinese. URL: https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawOldVer.aspx?pcode=D0060077&lnndate=20060612&lser=001 (visited on 09/14/2026).

— (Dec. 20, 2013). *Regulations on Real Estate Appraisal*. Official English translation; the Chinese text governs. URL: https://law.moj.gov.tw/ENG/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060077 (visited on 09/14/2026).

Royal Institution of Chartered Surveyors (2025). *RICS Valuation – Global Standards*. Published December 2024; effective 31 January 2025. ISBN 978-1-78321-546-1. URL: https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards/red-book/red-book-global (visited on 09/19/2026).

Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (Sept. 20, 2022). *Instrução Normativa SPU/ME nº 67, de 20 de setembro de 2022*. URL: https://www.in.gov.br/web/dou/-/instrucao-normativa-spu/me-n-67-de-20-de-setembro-de-2022-431330257.

TEGoVA (2025). *European Valuation Standards 2025*. URL: https://tegova.org/european-valuation-standards-evs.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice*. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/uspap.

Department: Articles

Architekturstil als Beweis

Die kalifornischen Stile

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/s6sq5e55

© 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. In Immobilienanzeigen werden architektonische Stile oft nur vage benannt, und eine einzige Bezeichnung wie „Craftsman-Bungalow“ vermischt die Frage, was ein Haus ist, mit der Frage, wie es gestaltet ist und wie es dekoriert ist. Dieser Artikel beschreibt eine in Prolog geschriebene Ontologie, die den architektonischen Charakter eines Hauses auf vier separaten Achsen erfasst: Strömung, Stil, Form und Detail. Sie deckt die in Kalifornien verbreiteten Stile ab, von der viktorianischen Familie über den Period Revival, die spanisch geprägte Gruppe, die moderne Linie bis hin zur nachkriegszeitlichen Volksarchitektur. Die Ontologie trennt Assoziation von Implikation. Nur eine Beziehung – nämlich ein Stil, der eine Strömung ausdrückt – erlaubt Schlussfolgerungen; typische Formen, typische Details und häufige Verwechslungen werden als Belege erfasst, aus denen keine Schlussfolgerungen gezogen werden. Von einer Person beobachtete Details können gegen die Stile abgewogen werden, die sie erklären könnten, wobei das Gewicht jedes Details daraus berechnet wird, wie viele Stile Anspruch darauf erheben, anstatt durch Anpassungen angepasst zu werden, sodass die Aufteilung der Belege in einem Bericht dargestellt und begründet werden kann. Der Artikel legt zudem die Schutzmechanismen dar, die verhindern, dass Stilbegriffe, die sich auf etwas anderes als das Haus beziehen – wie beispielsweise „Craftsman-Qualität“ oder „Tudor Drive“ –, einen Stil behaupten, und dokumentiert die bekannten Grenzen sowie die umstrittenen Punkte der Klassifizierung.

Keywords: Architekturstil, Ontologie, Prolog, Wertermittlung, Anmerkungen zur Auflistung, Kalifornien

1 Einführung

Dieser Artikel beschreibt, wie ein Programm den Architekturstil aus Listing-Text ausliest, was die daraus resultierenden Spalten bedeuten und inwieweit man sich auf sie verlassen kann. Er richtet sich an Gutachter, die solche Ausgabedaten nutzen, sowie an alle, die die dahinterstehenden Regeln pflegen.

Zwei Dateien übernehmen diese Aufgabe, und es ist wichtig zu wissen, welche welche ist:

file	Frage, die damit beantwortet wird:
`mls_remarks.pl`	*Stand das so in der Bemerkung?*
`architectural_styles.pl`	*Was ist das und worauf bezieht es sich?*

Das erste ist eine Grammatik: Es liest Text ein und gibt Spalten aus. Das zweite ist eine

Wissensdatenbank: Definitionen, Epochen, Merkmale und Beziehungen. Sie werden getrennt gehalten, da sie sich aus unterschiedlichen Gründen und in unterschiedlichem Tempo ändern – eine neue Formulierung von „Craftsman“ ist eine Änderung der Grammatik; die Entscheidung, dass „Prairie“ kein Untertyp von „Arts and Crafts“ ist, ist eine Änderung der Ontologie (einer strukturierten Liste der Begriffe und ihrer Beziehungen zueinander).

Jede Abfrage in diesem Artikel lässt sich ausführen. Ein Code-Block, der mit „ `?-`“ beginnt, kann nach dem Laden der Ontologie eingefügt werden, beispielsweise in Trealla Prolog:

```
tpl -q architectural_styles.pl
```

2 Der Kerngedanke: vier Achsen

Der häufigste Fehler bei der architektonischen Klassifizierung – und derjenige, den die Texte des Multiple Listing Service (MLS) ständig begehen – besteht darin, Stil, Form und Detailgestaltung als ein und dasselbe zu betrachten. Das sind sie jedoch nicht. Ein Haus weist alle diese Merkmale auf, und zwar getrennt voneinander.

```
   MOVEMENT   a movement, era or regional tradition
              expressed BY styles; not itself a style
              arts_and_crafts, victorian, bay_tradition

   STYLE      a specific design vocabulary
              craftsman, italianate, spanish_colonial, eichler

   FORM       the shape of the building
              bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda

   DETAIL     a visible feature
              exposed_rafters, half_timbering, mansard_roof
```

Ein Haus stellt also Flaggen auf mehreren Achsen gleichzeitig her:

```
"Classic 1912 Craftsman bungalow with art glass and deep eaves."

    movement_arts_and_crafts = true
    style_craftsman          = true
    form_bungalow            = true
    detail_art_glass         = true
    detail_deep_eaves        = true
```

Das ist weitaus genauer, als einen einzigen Wert `"Craftsman Bungalow"` festzulegen, da es auch die Fälle abbildet, in denen die Achsen auseinanderlaufen:

```
"Two story Arts and Crafts home."     movement only - not a bungalow
"Charming California bungalow."       form only - not Arts and Crafts
"Built-ins and exposed rafters."      detail only - asserts no style at all
"Contemporary home on a ranch plan."  style_contemporary + form_ranch
```

2.1 Orthogonal, aber nicht unabhängig

Die Achsen werden separat erfasst. Sie sind statistisch **nicht** unabhängig voneinander, und die Ontologie gibt auch nicht vor, dass dies der Fall wäre. Ein „Craftsman“-Haus ist in der Regel ein Bungalow; ein Haus im spanischen Kolonialstil hat in der Regel ein Ziegeldach. Diese Zusammenhänge sind real und nützlich.

Die Regel lautet: **Assoziation gilt als Beweis, niemals Implikation** (eine automatische Schlussfolgerung: Wenn A, dann immer B):

```
P(bungalow | craftsman)  is high
craftsman -> bungalow    is false
```

(Das heißt: Die meisten Craftsman-Häuser sind Bungalows; aber die Aussage „Jedes Craftsman-Haus ist ein Bungalow“ ist falsch.) Würde die Ontologie die zweite Aussage kodieren, würde jedes Craftsman-Haus im Datensatz stillschweigend als Bungalow ausgewiesen werden – einschließlich der zweistöckigen Craftsman-Häuser, die keineswegs Bungalows sind. Die umgekehrte Regel wäre noch schlimmer: Jeder Bungalow – einschließlich der Chicago-Bungalows und einfacher Bauwerke – würde als „Craftsman“ und damit auch als „Arts and Crafts“ ausgewiesen werden. Die Assoziation verbleibt in den Daten, wo sie durch eine Regression ermittelt werden kann, anstatt durch die Regeln erzeugt zu werden, wo sie nicht von tatsächlichen Belegen zu unterscheiden wäre.

3 Die Kolumnen lesen:

Jede Spalte ist in jeder Zeile vorhanden und verfügt über einen Standardwert, sodass ein fehlender Wert niemals bedeutet, dass die Spalte fehlt.

Präfix	Anzahl	Typ	Standard
`movement_`	3	boolesch	`false`
`style_`	33	boolesch	`false`
`form_`	5	boolesch	`false`
`detail_`	44	boolesch	`false`

Es ist **normal, dass** mehrere Stilmerkmale auf einer Achse gleichzeitig vorkommen – **das** ist **kein Fehler**. Bei den Häusern in der Bay Area aus den Jahren 1900–1930 handelt es sich häufig um den Craftsman-Stil, gemischt mit Elementen des Shingle-, Tudor-Revival- oder Colonial-Revival-Stils; diese Vermischung war in dieser Zeit die Norm, und die Spalten geben wieder, was im Text tatsächlich stand.

4 Dach- und Volumenformen

Die Dachform ist das zuverlässigste Unterscheidungsmerkmal zwischen verschiedenen Stilen, die ansonsten leicht zu verwechseln sind; daher lohnt es sich, sie deuten zu lernen.

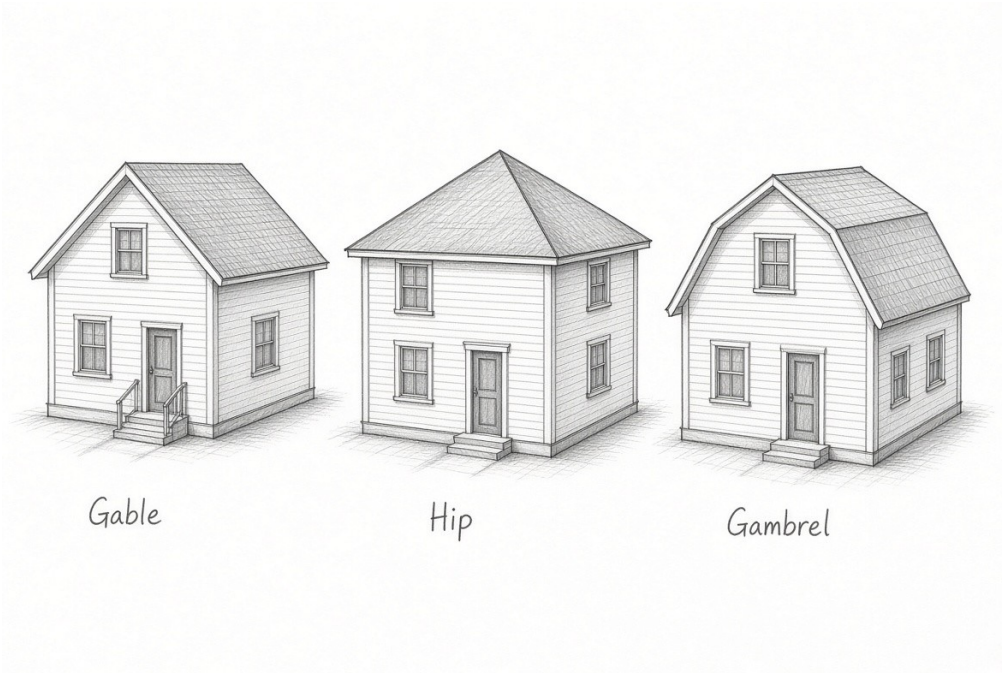


Figure 1: Giebel-, Walm- und Mansarddach. Das Giebeldach ist mit Abstand am häufigsten anzutreffen; das Walmdach ist typisch für den Prairie- und den French-Normandy-Stil (sowie für den Foursquare-Stil); das Mansarddach wird in dieser Ontologie ausschließlich dem Dutch-Colonial-Stil zugeordnet.

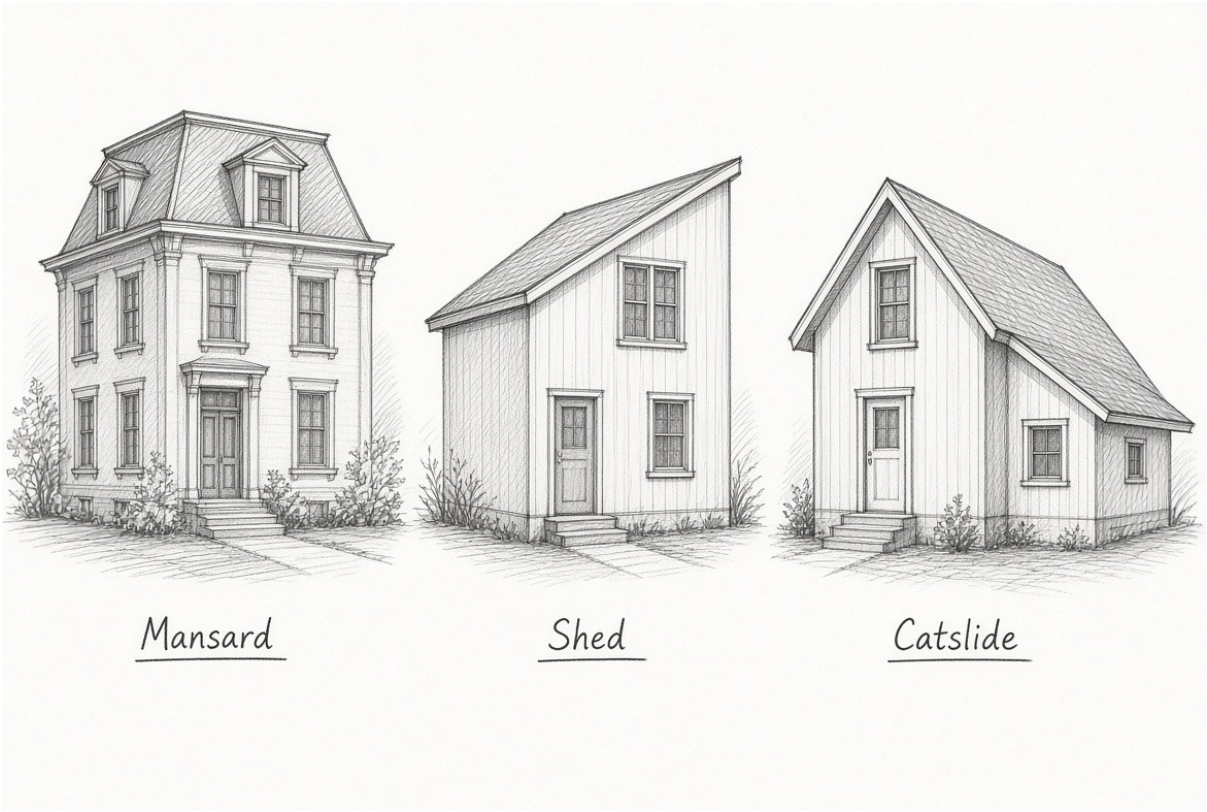


Figure 2: Mansarde, Pultdach und Satteldach. Die Mansarde ist charakteristisch für den Second-Empire-Stil, der in der Ontologie noch nicht enthalten ist; das Pultdach gehört zum Sea-Ranch-Stil und zum Shed-Stil; das Satteldach ist das charakteristische Merkmal des englischen Cottage-Stils.

Zwei dieser Unterscheidungen haben praktische Bedeutung:

- **Ein steiler Giebel im Gegensatz zu einem steilen Walmdach** unterscheidet **den Tudor-Revival-Stil** (Giebel, meist mit Fachwerk) vom **französischen Normandie-Stil** (Walmdach, meist mit einem runden Eingangsturm). Beide werden in Beschreibungen üblicherweise als „Tudor“ bezeichnet.
- **Das „Catslide“-Dach** unterscheidet **das englische Cottage** von beiden.

Giebel, Walmdach, Mansarddach und Catslide-Dach werden als Detaillierungsmerkmale erfasst (ebenso wie Pultdach und Mansarddach), und die Gewichtung erledigt den Rest: Ein Mansarddach wird in dieser Ontologie ausschließlich vom niederländischen Kolonialstil beansprucht und erhält daher einen ganzen Punkt, ein Walmdach und ein Catslide-Dach werden jeweils von zwei Stilen beansprucht und erhalten jeweils einen halben Punkt, und ein Giebeldach wird von vier Stilen beansprucht und erhält einen Viertelpunkt. Das ist die richtige Reihenfolge. Ein Giebel ist die häufigste Dachform im Bundesstaat und sagt dementsprechend wenig aus. Ein Mansarddach sagt am meisten aus, allerdings nur innerhalb dieser Ontologie: Auch der Shingle-Stil verwendet es (siehe Abbildung 9), was ein Kandidat für eine Ergänzung zu „`typical_detail/2`“ ist.

Anhand der Massierung (der dreidimensionalen Gesamtform und Anordnung des Gebäudes) lassen sich die beiden häufigsten historischen Formen unterscheiden:

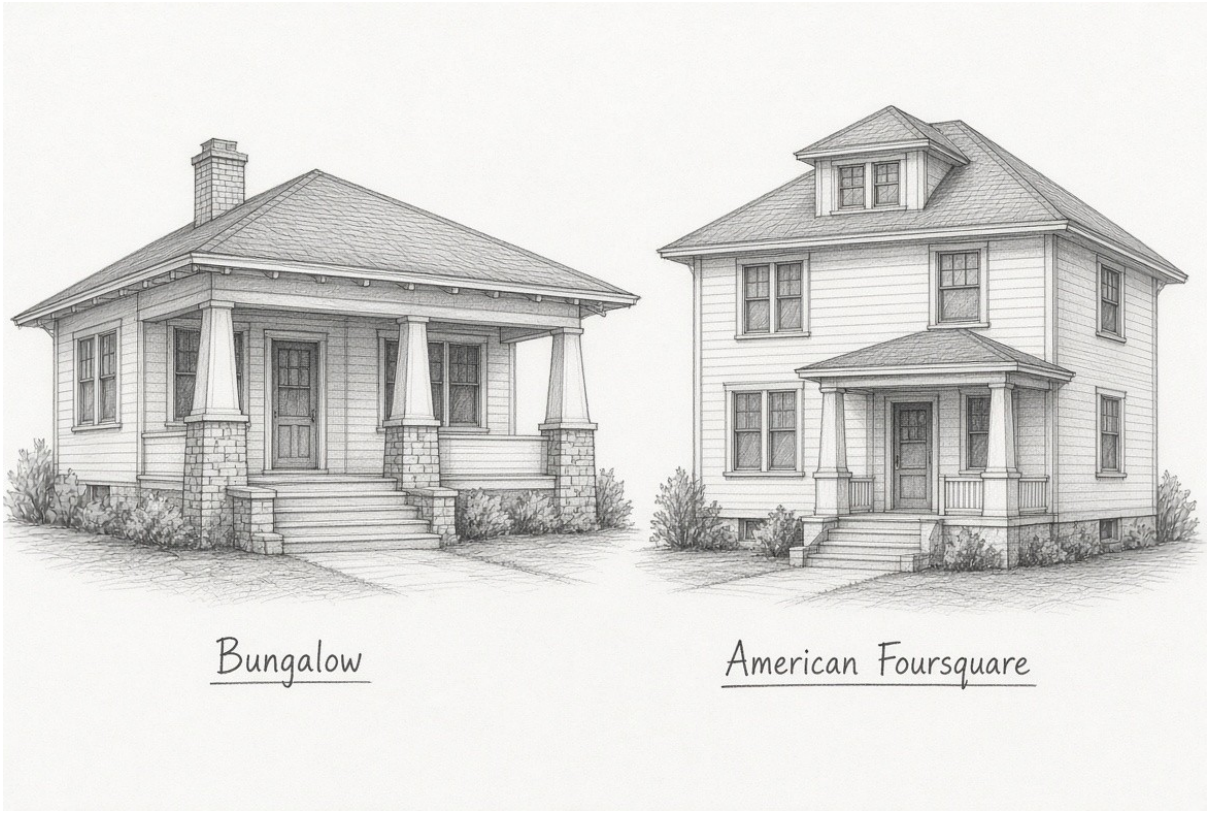


Figure 3: Die beiden gängigsten historischen Bauformen: der Bungalow und der American Foursquare.

Keines von beiden impliziert einen bestimmten Stil. Ein Bungalow kann im Craftsman-Stil, im spanischen Stil oder als schlichtes Standardhaus gebaut sein; ein Foursquare-Haus wurde gleichermaßen im Craftsman-Stil, im Prairie-Stil, im Kolonialstil und im volkstümlichen Stil erbaut.

5 Die Bewegungen

Drei, und jedes ist etwas ganz Eigenes – was an sich schon bemerkenswert ist, denn genau das ist der Grund, warum sie eine gemeinsame Achse bilden, anstatt sich unter den Stilen zu verlieren.

5.1 Kunsthandwerk

Eine **britische Designbewegung** des späten 19. Jahrhunderts, kein Hausstil: eine Reaktion gegen das überladene viktorianische Design und die massenhaft produzierte industrielle Bauweise, bei der Einfachheit, handwerkliches Können, natürliche Materialien und Gebäude, die sich in ihre Umgebung einfügen, im Vordergrund stehen.

Mehr als ein Stil bringt ihn zum Ausdruck, und genau deshalb gehört er zur Achse der Stilrichtungen. In Amerika wird er am ehesten mit dem **Craftsman-Stil** in Verbindung gebracht, und in Kalifornien meist mit dem Craftsman-Bungalow —- doch ein „Ultimate Bungalow“ von Greene und Greene, ein von Stickley beeinflusster „Foursquare“ und ein zweistöckiges Arts-and-Crafts-Haus gehören alle zum Arts-and-Crafts-Stil, und keines davon ist der kompakte Bungalow, den man normalerweise mit diesem Begriff bezeichnet.



Figure 4: Eine Strömung, drei Häuser, und keines davon ist der kompakte Bungalow, den das Wort normalerweise bezeichnet – das erste ist ein „ultimativer Bungalow“, ein Begriff, der im Widerspruch zu seiner eigenen Form steht. Alle drei verkörpern den Arts-and-Crafts-Stil; die Formachse gibt wieder, wie jedes einzelne Gebäude gestaltet ist, weshalb Form und Stil voneinander getrennt werden.

```
?- describe(arts_and_crafts).
```

5.2 Viktorianische

Es handelt sich ausschließlich um eine **Epoche und eine Stilfamilie**, grob gesagt von 1840 bis 1910, die mehrere kunstvolle und malerische Stile umfasst – in Kalifornien insbesondere den Italianate-Stil, den Stick-/Eastlake-Stil und den Queen-Anne-Stil.

Es befindet sich auf der Bewegungsachse, da eine fünfte Achse fehlt, und das sollte klar und deutlich gesagt werden. Im Sprachgebrauch in San Francisco wird von „einem viktorianischen Haus“ gesprochen, als wäre es ein Stil, daher muss dieser Begriff weggelassen werden; es handelt sich nicht um einen Stil. Beachten Sie auch, dass die Datumsangaben nicht mit dem Tod von Königin Victoria im Jahr 1901 enden – Häuser in diesen Stilen wurden weiterhin gebaut.



Figure 5: Die drei viktorianischen Stile, die mit einem Immobilienangebot in Kalifornien am ehesten gemeint sind. Der „Italianate“-Stil zeichnet sich durch eine flache Fassade und Konsolen aus, bei „Stick“ und „Eastlake“ verlaufen aufgesetzte Leisten über die gesamte Wand, und „Queen Anne“ ist der unregelmäßige Stil mit einem Türmchen und einer umlaufenden Veranda. Die Familie steht im Zentrum dieser Bewegung, da in der Fachsprache von „einem viktorianischen Haus“ die Rede ist, als handele es sich um einen Stil; das ist es jedoch nicht.

5.3 Bay Tradition

Eine **regionale Tradition**, die sich über drei Generationen erstreckt: unbehandeltes Redwood- oder Zedernholz, lockere Entwürfe, die sich eher am Standort als an einem Stilhandbuch orientieren, und eine Vorliebe für regionale Materialien gegenüber importierten Stilelementen.

Im Gegensatz zum Midcentury Modern, das seinen Ursprung im internationalen Stil hat, ist diese Stilrichtung regional geprägt und materialorientiert und umfasst in der Regel einzigartige architektonische Werke.

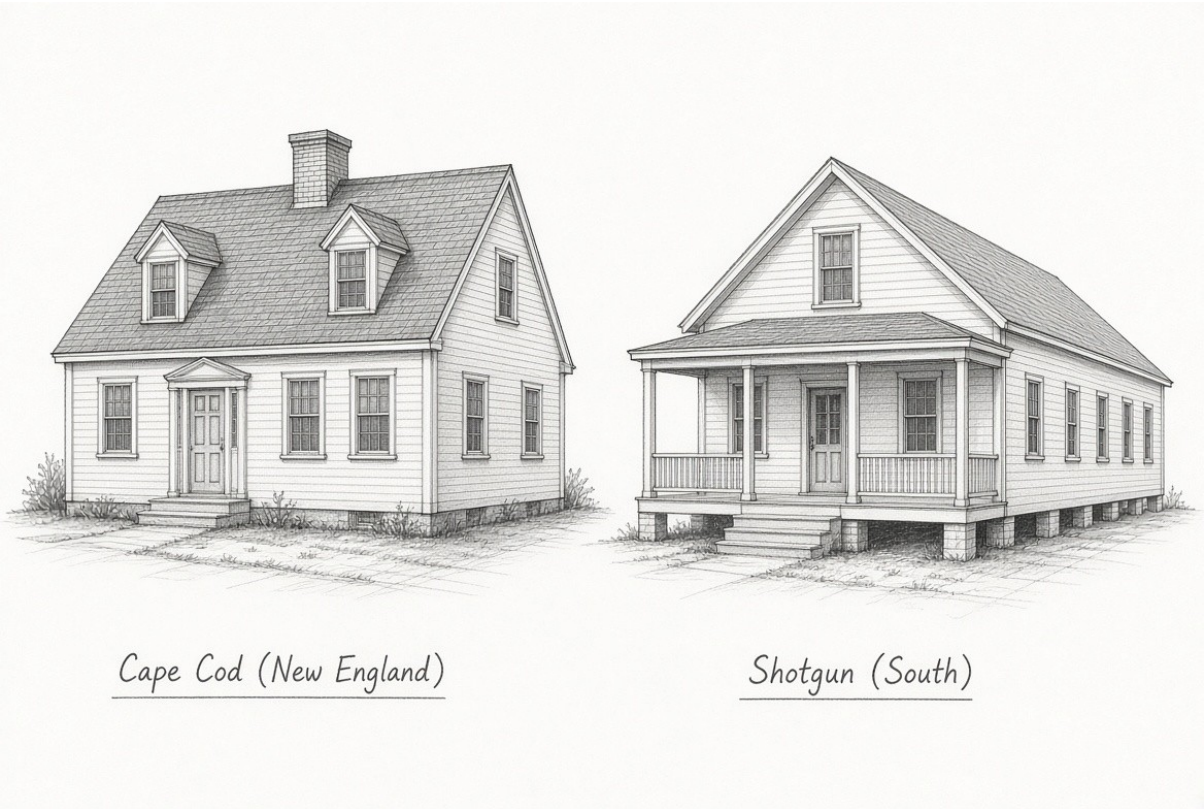


Figure 6: Was eine regionale Tradition ausmacht – aus der Perspektive außerhalb Kaliforniens. Das „Cape Cod“ in Neuengland und das „Shotgun“-Haus im Süden sind jeweils das Ergebnis lokaler Baustoffe, des Klimas und der Baugewohnheiten und nicht das Ergebnis eines Stilbuchs – was im Gegensatz dazu die „Bay-Tradition“ ausmacht. Beides gehört nicht zu dieser Ontologie: Sie umfasst die Stile, die in einer kalifornischen Immobilienanzeige wahrscheinlich genannt werden.

6 Die Stile

6.1 Die „Arts and Crafts“-Kollektion

Craftsman-Stil – 1900–1930, in Kalifornien sehr verbreitet

Der amerikanische Stil, der aus dieser Bewegung hervorging und in Kalifornien meist in Form des Craftsman-Bungalows umgesetzt wurde. Sichtbare Handwerkskunst statt aufgesetzter Verzierungen.

- Sichtbare Holzkonstruktion – Sparren, Konsolen, Balken, massive Verandapfosten
- Breites, flach oder mäßig geneigtes Dach mit tiefen Dachüberständen
- Markante Veranda auf massiven, sich verjüngenden oder quadratischen Säulen
- Mehrfach verglaste obere Fensterflügel, oft über schlichten unteren Fensterflügeln
- Einbauschränke, Bänke, Bücherregale und Kaminecken
- Natürliche Materialien – Holzschindeln oder -verkleidung, Flusskiesel, Klinkerziegel

Die einzige Einschränkung in diesem Teil der Ontologie: Die Benennung von „Craftsman“ setzt auch „ `movement_arts_and_crafts`“ fest. Jeder „Craftsman“ ist „Arts and Crafts“.



Figure 7: Handwerk in seiner aufwendigsten Form: das Gamble House in Pasadena, entworfen von Greene und Greene. Tiefe Dachüberstände auf freiliegenden Dachsparren, Schindelfassade und offene Schlafveranden. Foto: Carol M. Highsmith Archiv, Library of Congress, Abteilung für Drucke und Fotografien (LC-Signatur 2013631616).

Prärie — 1900–1920, in Kalifornien selten

Vom Wright-Stil abgeleitet, zeitgleich mit dem Craftsman-Stil und mit vielen gemeinsamen Detaillen – genau deshalb lässt sich anhand der Detailachse kein Stil ableiten.

- Starke horizontale Betonung; der Baukörper ist breiter als hoch
- Flach geneigtes Walmdach mit weit auskragenden Dachvorsprüngen
- Fensterbänder, oft mit Kunstglas
- Massiver zentraler Schornstein

Der Prairie-Stil ist KEIN Ableger der Arts-and-Crafts-Bewegung. Die Prairie School entwickelte sich parallel zu dieser Bewegung und wurde von ihr beeinflusst. Ob der Prairie-Stil zu dieser Bewegung gehört, ist umstritten (Wright war Gründungsmitglied der Chicago Arts and Crafts Society); in der Ontologie wird dies als Einfluss vermerkt, sodass daraus keine Schlussfolgerungen gezogen werden können. Eine solche Einordnung würde bedeuten, dass jedes Prairie-Haus den Arts-and-Crafts-Stil verkörpert, was historisch nicht eindeutig geklärt ist:

```
?- influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
true.

?- expresses(prairie, arts_and_crafts).
false.
```

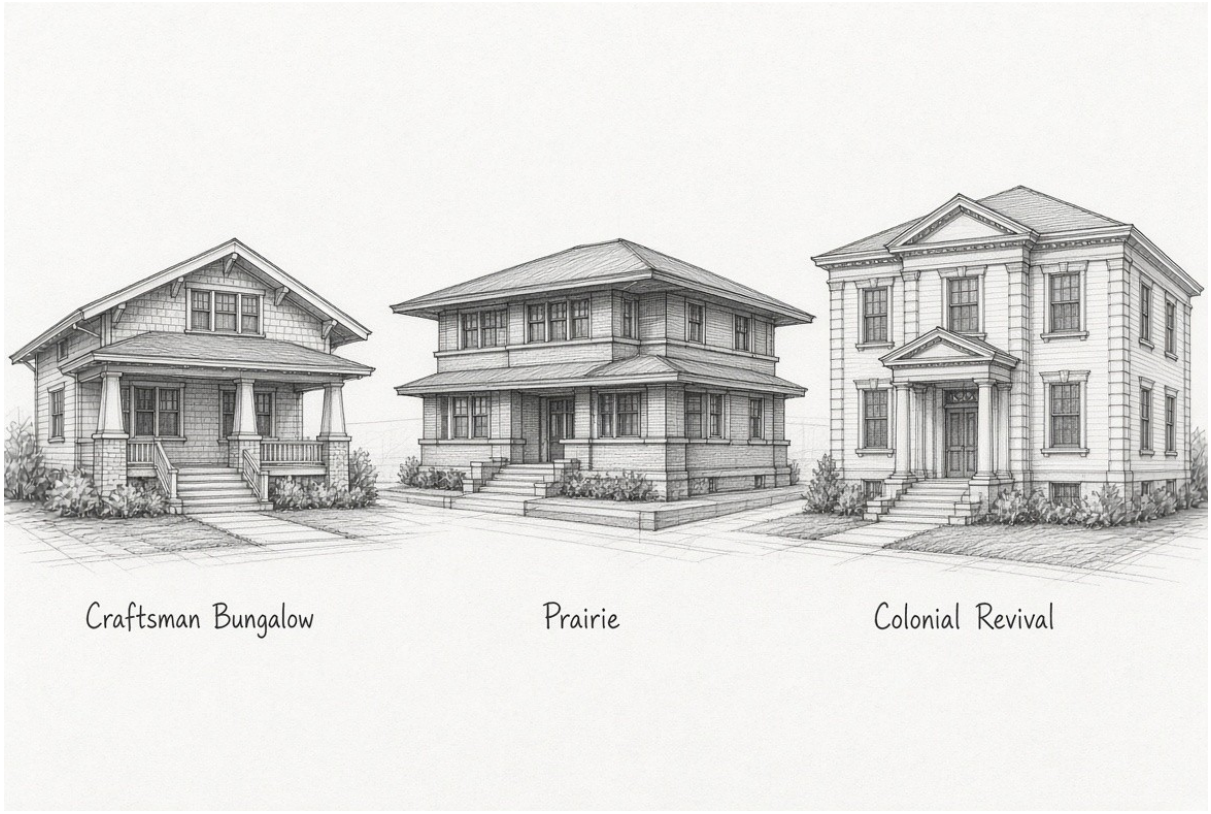


Figure 8: Drei Ausprägungen mit ähnlichem Grundriss. Der Craftsman-Bungalow und das Prairie-Haus teilen sich die für die Arts-and-Crafts-Bewegung typische Formensprache mit tiefen Dachüberständen und horizontaler Betonung, doch nur der Craftsman-Stil verkörpert diese Bewegung; der Prairie-Stil gilt als von ihr beeinflusst. Der Kolonialstil (Colonial Revival), der später unter „Stilrichtungen“ behandelt wird, bildet den Kontrast: Symmetrie, klassische Details und ein repräsentativer Eingangsbereich – in einer Form, die in Immobilienanzeigen oft mit denselben Begriffen beschrieben wird.

6.2 Die Regionalzeitung der Bay Area

Drei Generationen – First Bay, Second Bay und Sea Ranch –, die einen Zeitraum von rund siebzig Jahren umfassen, wurden zuvor unter einem einzigen Begriff zusammengefasst. Alle drei prägten den „ `movement_bay_tradition`“. Der „Shingle Style“, der zuerst behandelt wird, steht zwar in Zusammenhang mit dieser Stilrichtung, prägt sie jedoch nicht.

Shingle-Stil — 1880–1910

Eine durchgehende Holzschindelfassade, die sich über unregelmäßige Baukörper spannt und dabei die Details der Oberfläche unterordnet. Eine durchgehende Schindelfassade an Wänden und Dach · unregelmäßige, asymmetrische Baukörper · minimale Verkleidungen, in die Oberfläche eingeschnittene Öffnungen.

Eng verbunden mit der „First Bay Tradition“ in Nordkalifornien und eher als „ `related`“ (neben der Bay-Tradition) denn als Teil davon erfasst: Die Tradition greift zwar auf den Stil zurück, doch ein Haus im Shingle-Stil ist deshalb noch kein Werk der Bay-Tradition.

Der Wohnungsbestand ist besser repräsentiert als die Beschreibungen in den Immobilienanzeigen. Der Stil ist in den älteren Stadtvierteln der Bay Area präsent, wird von Maklern jedoch selten namentlich genannt – ein solches Haus wird als „Craftsman“, „Edwardian“ oder einfach anhand seiner Schindeldachdeckung beschrieben. Eine geringe Anzahl in der Spalte

„ `style_shingle`“ sagt daher mehr über den Wortschatz der Immobilienanzeigen aus als über das, was tatsächlich vor Ort steht.



Figure 9: Shingle-Stil: Die Verkleidung verläuft nahtlos über Wände, Dach und Dachgauben, und die Formgebung ist eher unregelmäßig als harmonisch. Verzierungen werden auf ein Minimum beschränkt, Öffnungen sind direkt in die Oberfläche eingearbeitet.

First Bay Tradition — ca. 1890–1920

Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, Willis Polk, teilweise auch Julia Morgan. Eng verbunden mit der Arts-and-Crafts-Bewegung und dem Shingle-Stil; an die Landschaft angepasste traditionelle Bauweise. Berkeley und die Oakland Hills.

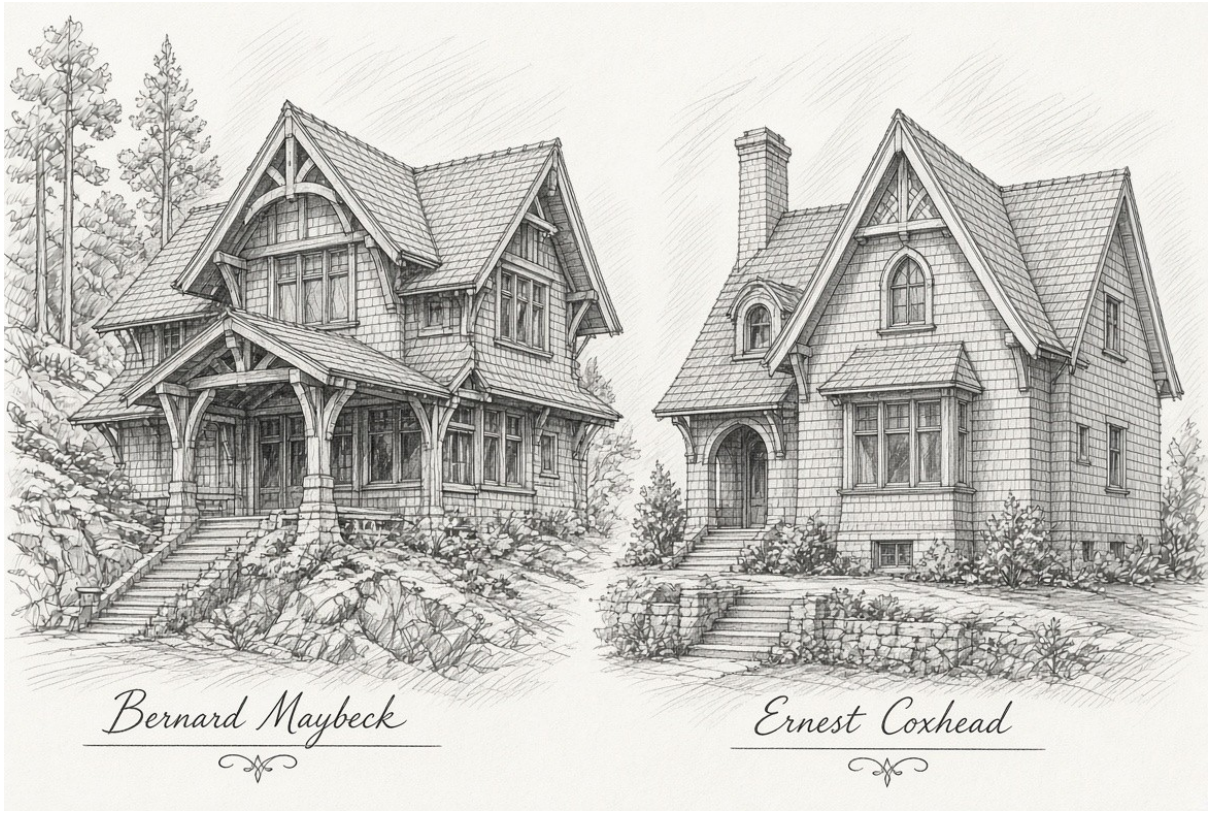


Figure 10: Die „First Bay“-Tradition im Stil von Maybeck und Coxhead: unbemalte Schindeln, massives Sichtholz und ein Grundriss, der sich eher an einem bewaldeten Hang orientiert als an einem Stilhandbuch.



Figure 11: Die gleiche Tradition im Stil von Polk und Morgan, bei der klassische Details sparsam vor dem Hintergrund regionaler Bauelemente eingesetzt werden. Die Zeichnungen sind eher charakteristisch für das Werk der jeweiligen Architekten als dass sie Aufzeichnungen bestimmter Häuser darstellen.

Second Bay Tradition — ca. 1930–1965

William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. Einfacher, regional geprägter, auf Holz ausgerichteter Modernismus. **Mit diesem Begriff ist in der Regel die Generation gemeint, die unter dem Begriff „Bay-Region-Stil“ zusammengefasst wird**.

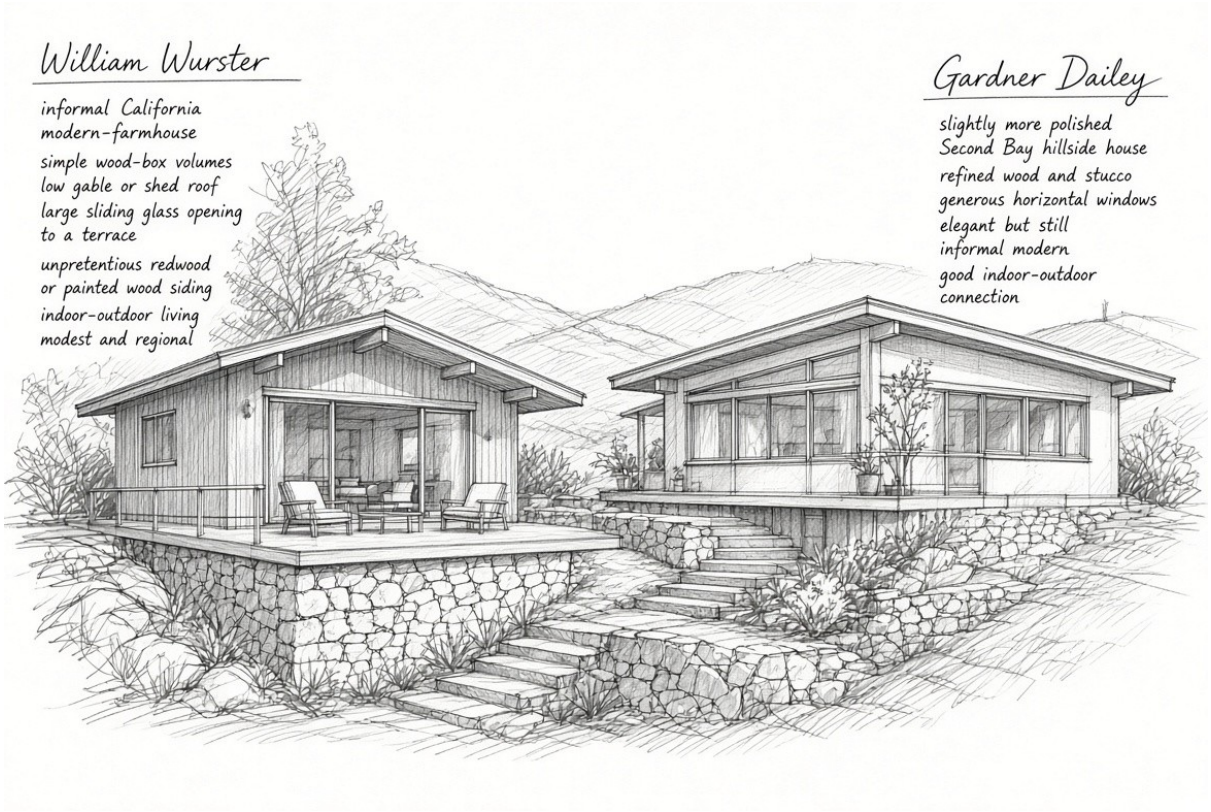


Figure 12: Die „Second Bay“-Tradition im Stil von Wurster und Dailey. Die Anmerkungen stammen vom Zeichner selbst. Beide Entwürfe sind in Holz gezeichnet und wirken ungezwungen; sie öffnen sich eher zu einer Terrasse hin, anstatt eine Fassade zu präsentieren, wobei Daileys Entwurf der ausgefeiltere der beiden ist.

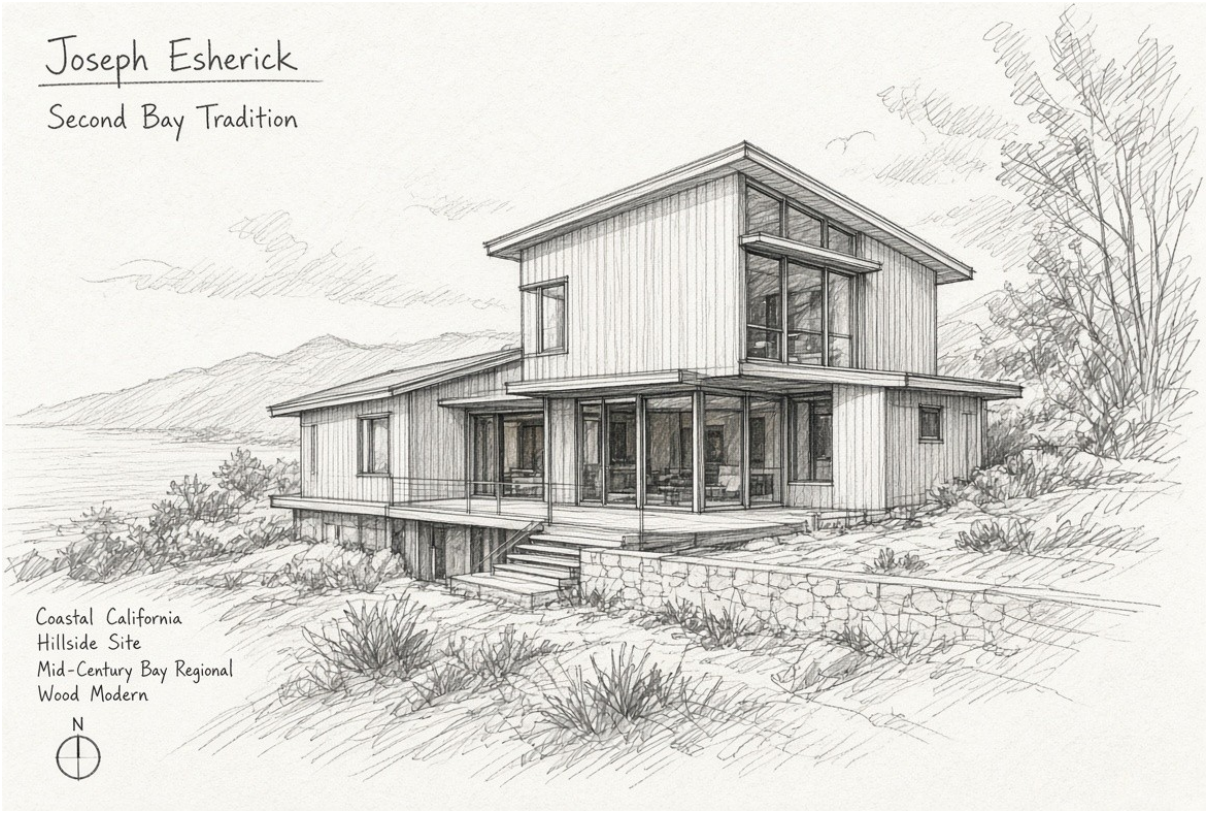


Figure 13: Esherick, dieselbe Tradition, die bis an die Küste fortgeführt wurde: senkrechte Bretter, ein Pultdach und unter tiefen Dachüberständen zurückgesetzte Verglasungen. Die Linie setzt sich von hier aus bis nach Sea Ranch fort.

Sea Ranch — ab ca. 1963

Esherick und MLTW – Moore, Lyndon, Turnbull, Whitaker – mit Halprins Landschaftsplan. Übernimmt den Regionalismus, ist jedoch nicht gleichbedeutend mit der Zweiten Tradition. Pultdächer, unbemalte vertikale Fassadenverkleidung, keine Dachüberstände oder Zierleisten.

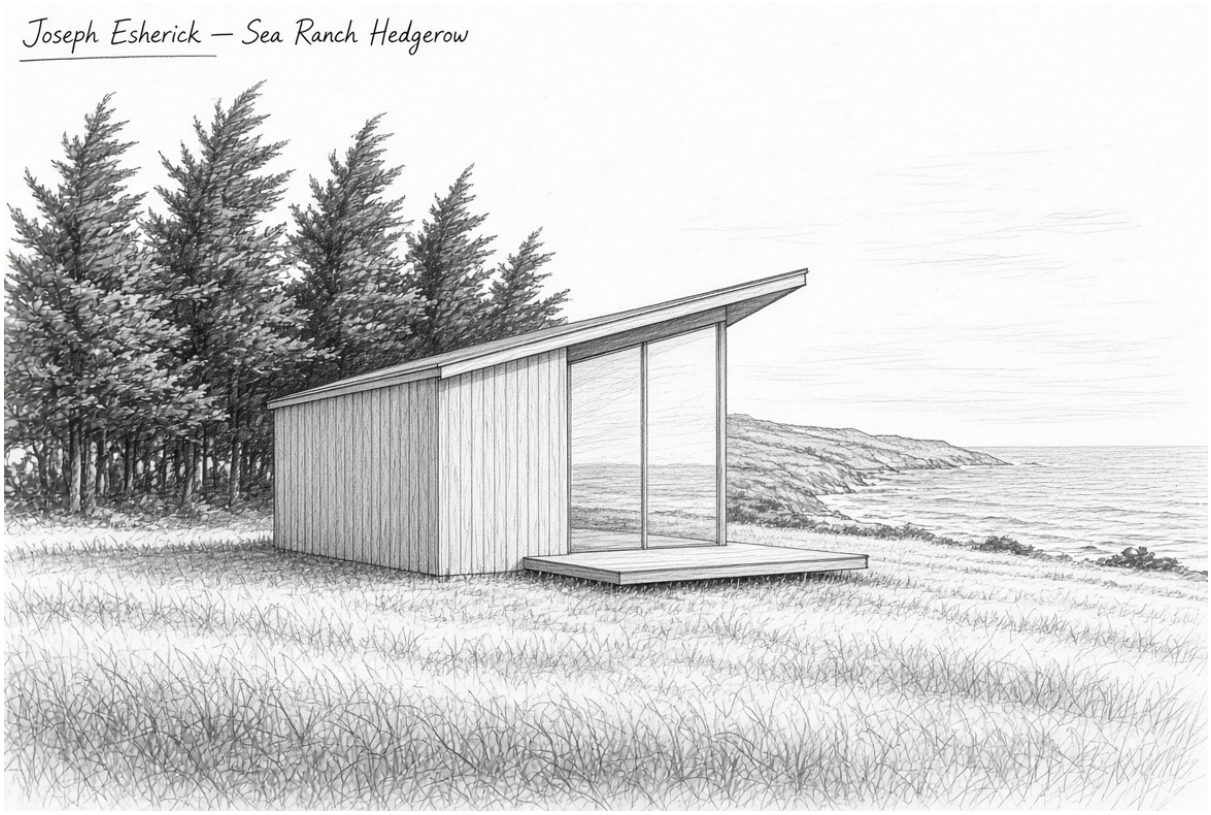


Figure 14: „Sea Ranch“ im Stil von Esherick: ein schlichtes Kastenbauwerk aus unbemalten, vertikal angeordneten Brettern unter einem einzigen Pultdach, dessen Kanten bündig und ohne Verkleidung geschnitten sind; es steht im Windschatten einer Zypressenhecke, wobei das Dach zur Verglasung hin ansteigt, die zum Meer hin ausgerichtet ist. Die Lage ist ebenso sehr Teil des Entwurfs wie das Gebäude selbst.



Figure 15: MLTW in Sea Ranch: *ein* Gebäude mit zehn Wohneinheiten, das sich unter vom Wind abgewandten Satteldächern stufenweise die Steilküste hinunterzieht. Unlackierte, senkrecht angeordnete Bretter mit bündig abgeschnittenen Kanten, ohne Dachüberstand oder Zierleisten, und Fenster, die direkt in die Wand eingeschnitten sind. Halprins Landschaftsplan bestimmt die Lage des Gebäudes.

6.3 Die viktorianische Familie

Drei Untertypen, bei denen jeweils „ `movement_victorian`“ gesetzt ist, sowie ein Fall, bei dem dies bewusst nicht der Fall ist.

Queen Anne — 1880–1910

Der bekannteste Subtyp, und in San Francisco derjenige, der in der Regel ohne weitere Spezifizierung mit „viktorianisch“ gemeint ist.

Asymmetrische Fassade und komplexe Dachlinie · Eckturm · umlaufende Veranda mit gedrechselten Pfosten · gemusterte Schindeln an den Giebelenden · Spindelwerk.

Im italienischen Stil — 1855–1890

In San Francisco sehr verbreitet, insbesondere die Reihenhäuser mit flacher Fassade und schräg angeordneten Erkerfenstern in den Stadtteilen Mission und Western Addition.

Gesims mit Konsolen, oft tief · hohe, schmale Fenster, häufig mit Rundbogen · flaches oder sehr flach geneigtes Dach hinter einer Brüstung · schräge oder rechtwinklige Erker.



Figure 16: Queen-Anne-Stil: Die Carson-Villa in Eureka, erbaut 1884–86 für den Holzbaron William Carson. Turm, komplexe Dachlinie, gemusterte Schindeln und Spindelverzierungen an einer Fassade. Foto: Carol M. Highsmith Archiv, Library of Congress, Abteilung für Drucke und Fotografien (LC-Signatur 2011632002).

Stick / Eastlake — 1870–1895

Vertikal und diagonal angeordnete Leisten, die den darunterliegenden Rahmen hervorheben oder verzieren. Ein Übergangsstil zwischen dem italienischen Stil und dem Queen-Anne-Stil, oft mit beiden Elementen kombiniert.

Edwardian — 1901–1920, ***keine Eltern***

Ein Begriff aus der Immobilien- und Denkmalschutzbranche der Bay Area für Wohnbauten aus dem frühen 20. Jahrhundert, insbesondere in San Francisco. **Es handelt sich nicht um eine Unterkategorie des viktorianischen Stils**: Es ist die darauf folgende Epoche, und in San Francisco bezeichnet der Begriff im Wesentlichen die Architektur des Wiederaufbaus nach 1906.

Es handelt sich in erster Linie um eine **zeitliche Einordnung und weniger um einen eigenständigen, formalen Stil** — im Allgemeinen schlichter als Werke aus der späten viktorianischen Zeit, oft mit Elementen des Neoklassizismus, des Craftsman-Stils oder des Übergangsstils. Ein Klassifizierer sollte diesen Stil nicht als eine feste Sammlung von Merkmalen betrachten, weshalb er keine übergeordnete Kategorie hat und nur wenige typische Details aufweist.



Figure 17: „Edwardianisch“, wie der Begriff in der Bay Area verwendet wird: eine Epoche, kein Stil. Die Details hier sind im Stil der Klassizismus-Renaissance gehalten, doch dieselbe Bezeichnung umfasst auch schlichtere und vom Craftsman-Stil beeinflusste Bauwerke aus denselben Jahren, weshalb die Ontologie keine übergeordnete Kategorie und nur wenige typische Details dafür angibt.

6.4

im Stil der historischen Epoche

Die Gruppe, die am häufigsten falsch bezeichnet wird – und bei der es am wichtigsten ist, die Bezeichnungen richtig zu wählen.

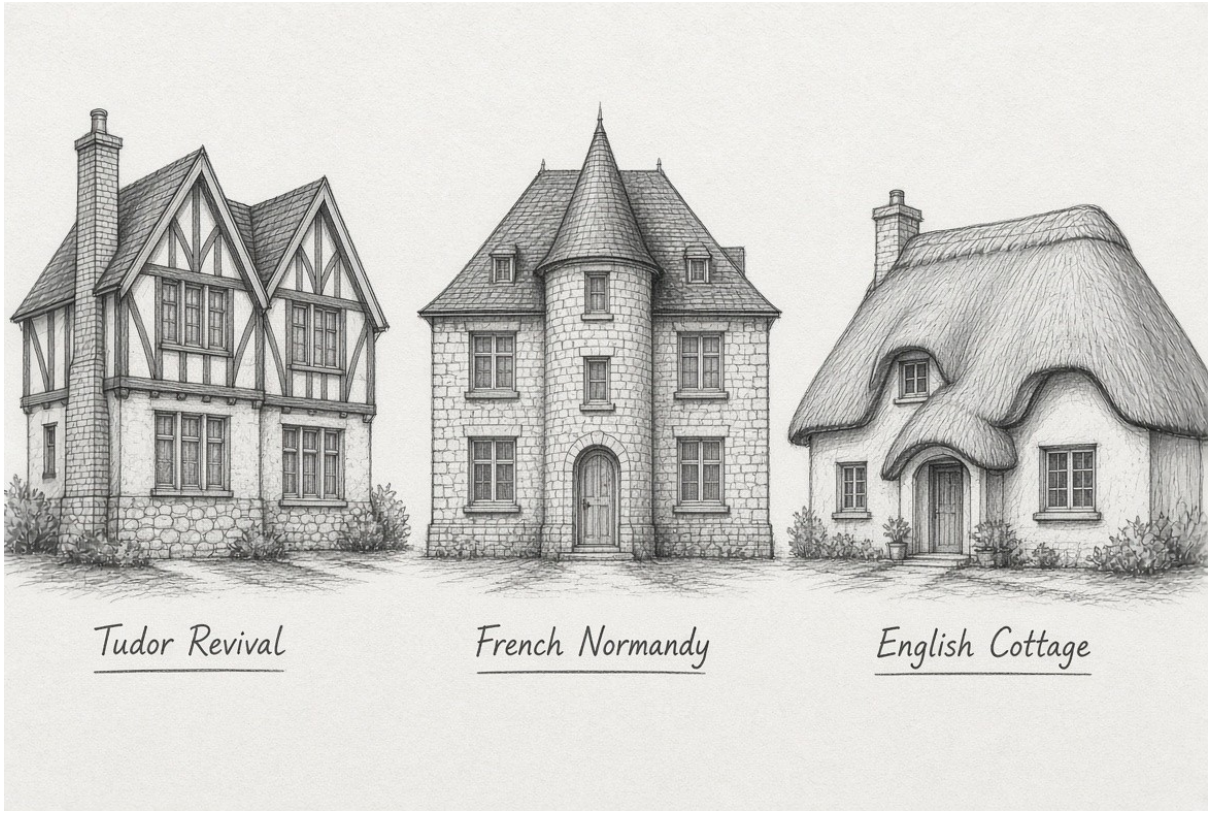


Figure 18: Die drei Stilrichtungen des Period Revival werden in der Objektbeschreibung unter dem Begriff „Tudor“ zusammengefasst, und anhand des Daches lässt sich unterscheiden, um welche es sich handelt: Ein steiler GIEBEL mit Fachwerk ist Tudor Revival, ein steiles VALMDACH mit einem runden Eingangsturm ist French Normandy, und ein Dach, das tief über den Eingang schwebt und kein Fachwerk aufweist, ist ein English Cottage.

Tudor-Revival — 1910–1940

Steil geneigte, **zur Vorderseite gerichtete Giebel** · Fachwerk mit Putz- oder Ziegelausfachung · hohe, schmale Fensterflügel in Gruppen · massiver Schornstein.

Wird in kalifornischen Immobilienanzeigen routinemäßig übermäßig häufig auf jedes Haus im Stil der „Period Revival“-Bewegung mit steilem Dach angewendet. Die beiden Begriffe, die dadurch in der Regel verdrängt werden:

Englisches Landhaus — 1920–1940

Klein, asymmetrisch, malerisch. **Was auffällt, ist das Fehlen von Fachwerk; was auffällt, ist das schräg abfallende Dach**, das niedrig, manchmal bis auf Kopfhöhe, über den Eingang verläuft. Gewölbte Eingangstür aus Brettern.

Französische Normandie — 1920–1940

Steil geneigtes Walmdach – das deutlichste Unterscheidungsmerkmal zum Tudorstil · runder oder vieleckiger Eingangsturm, in dem häufig die Treppe untergebracht ist · Ziegel, Stein oder Putz.

```
?- setof(X, confusable(tudor, X), Xs).
Xs = [english_cottage, french_normandy].
```

Bilderbuch — 1920–1940

Absichtlich skurril: übertriebene Dachlinien, künstliches Strohdach, Türmchen, schräge Details. Ein typischer Stil der Bay Area und Südkaliforniens – doch der Begriff ist auch nur ein vager Werbespruch, und „Märchenhaus-Charme“ sagt nichts aus.

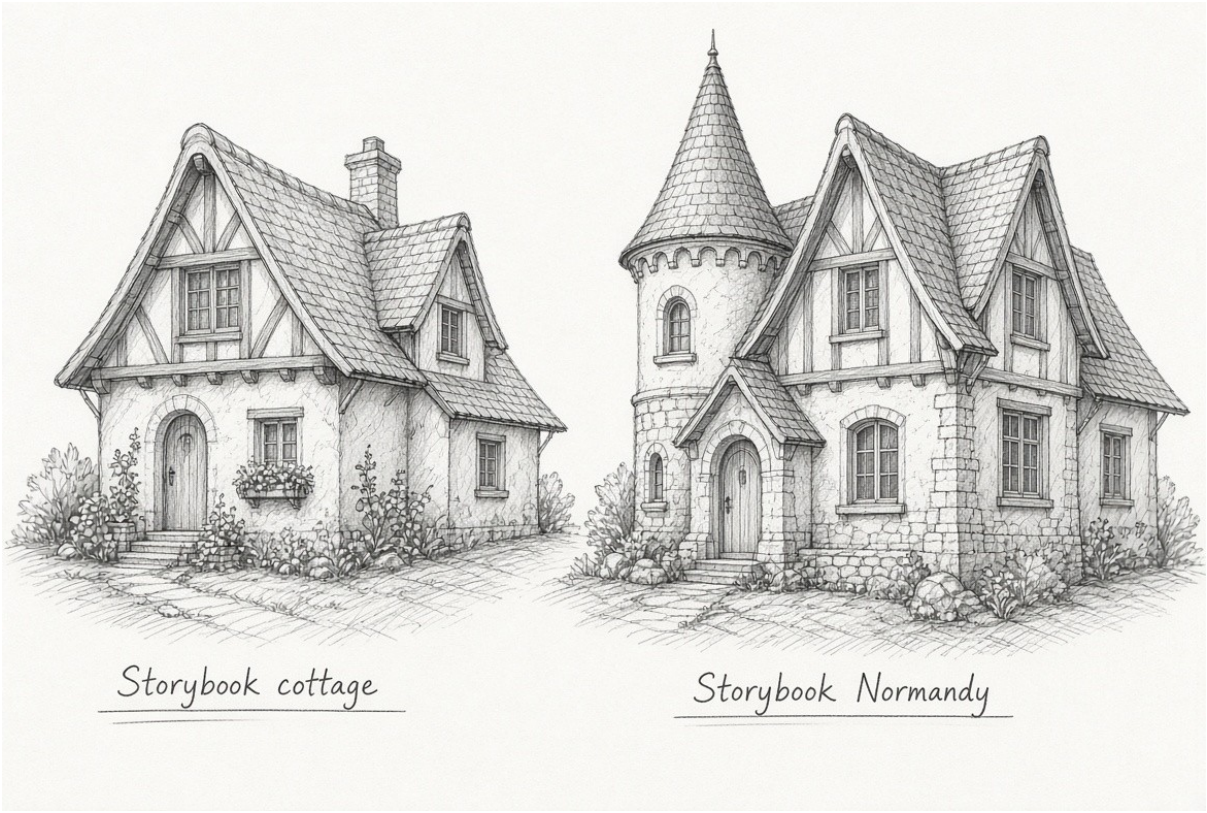


Figure 19: „Storybook“-Stil im häuslichen Maßstab – und der Grund, warum sich die Bezeichnung mit zwei anderen überschneidet. Das linke Häuschen ist ein englisches Cottage, dessen verspielte Züge übertrieben dargestellt sind; das rechte Häuschen greift den Turmstil der französischen Normandie auf. Was beide zum „Storybook“-Stil macht, ist die bewusste Theatralik, nicht das Vorbild.



Figure 20: Die Redewendung auf die Spitze getrieben: welliges Kunststrohdach, ein Türmchen, ein völlig überdimensionierter Schornstein – und nichts davon hat etwas mit Statik zu tun. Häuser wie dieses sind selten und meist Wahrzeichen; die Verwendung des Begriffs zu Marketingzwecken hingegen ist es nicht.

Kolonialstil (Revival) — 1890–1955

Symmetrische Fassade mit mittig angeordnetem Eingang · klassischer Eingangsrahmen · ausgewogene Doppelflügelfenster. **Nicht zu verwechseln mit dem spanischen Kolonialstil, der lediglich den Namen gemeinsam hat** – siehe Abschnitt „12“.

Niederländischer Kolonialstil — 1895–1940

Das **Gambrel-Dach**, das in dieser Ontologie ausschließlich dem niederländischen Kolonialstil zugeordnet wird, hat wenig mit der symmetrischen, vom georgianischen Stil abgeleiteten Form gemeinsam, weshalb es separat aufgeführt wird. Gaube in voller Breite.

Neoklassizismus — 1895–1950

Gibt das klassische Vokabular wieder, anstatt es im häuslichen Maßstab zu zitieren: Portikus in voller Höhe mit Säulen und Giebel, strenge Symmetrie.



Figure 21: Bildergeschichte: Das Spadena-Haus, bekannt als „Hexenhaus“, in Beverly Hills. Die übertrieben geschwungene, herabhängende Dachlinie ist das Markenzeichen dieses Stils. Foto: Carol M. Highsmith Archiv, Library of Congress, Abteilung für Drucke und Fotografien (LC-Signatur 2013632128).

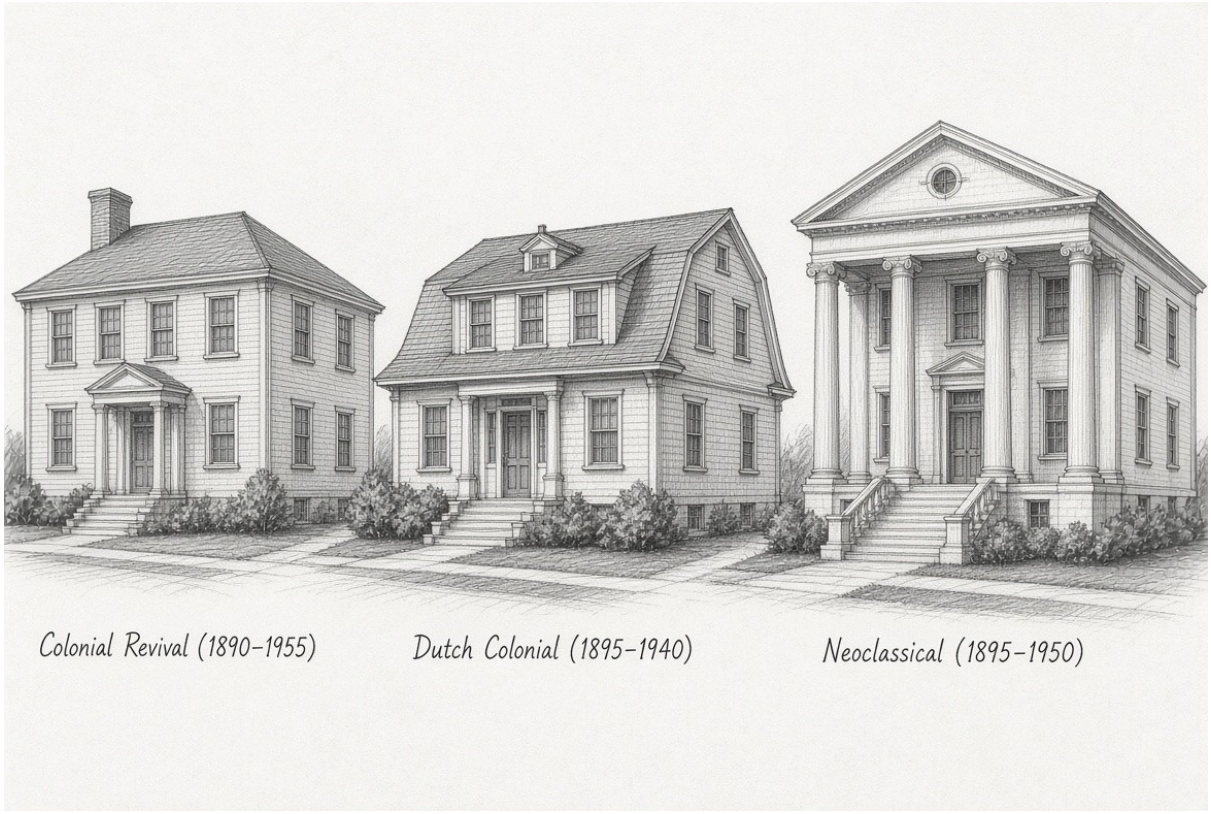


Figure 22: Die drei klassisch abgeleiteten Stile und die Merkmale, die sie voneinander unterscheiden. Allen gemeinsam sind Symmetrie und Schiebefenster; das Mansarddach kennzeichnet den niederländischen Kolonialstil, der als einziger in dieser Ontologie damit aufwartet, und die Größe des Portikus lässt den neoklassizistischen Stil erkennen. Der Kolonial-Revival-Stil greift das Vokabular im häuslichen Maßstab auf, während der neoklassizistische Stil es reproduziert.

6.5 Die aus dem Spanischen stammende Gruppe

Vier **Geschwister**, bewusst ohne übergeordnete Einheit: Die Grenzen zwischen ihnen sind tatsächlich umstritten, und die Erfindung einer Familie würde eine Einteilung vorgeben, die in der Fachwelt nicht geteilt wird. „Tuscan“, das als letztes behandelt wird, ist eine später entstandene Redewendung, die neben ihnen verzeichnet ist, kein fünftes Geschwisterkind. Die Chronologie ist der klarste Einstieg.

Mission Revival — ca. 1890–1915

Der **erste** Stil dieser Gruppe, dessen Vokabular direkt aus den kalifornischen Missionen stammt. Schlichter und früher als die nachfolgenden Stile.

Geschwungen geformte Brüstung – der *Espadaña*-Giebel · Arkadenvorbau oder -gang · glatter Putz mit großen, schmucklosen Flächen · Vierpassfenster.

Spanischer Kolonialstil (Revival) — ca. 1915–1940, sehr verbreitet

Der spätere, umfassendere und weitaus ausgefeiltere Stil, der das „Mission Revival“ ablöste und sich nicht nur auf die Missionen, sondern auch auf Spanien und Lateinamerika stützte.

Weißer oder cremefarbener Putz · flach geneigtes Dach aus roten Tonziegeln mit geringem Dachüberstand · Bogenöffnungen · schmiedeeiserne Gitter und kleine Balkone · asymmetrische Bauform, oft um einen Innenhof herum.

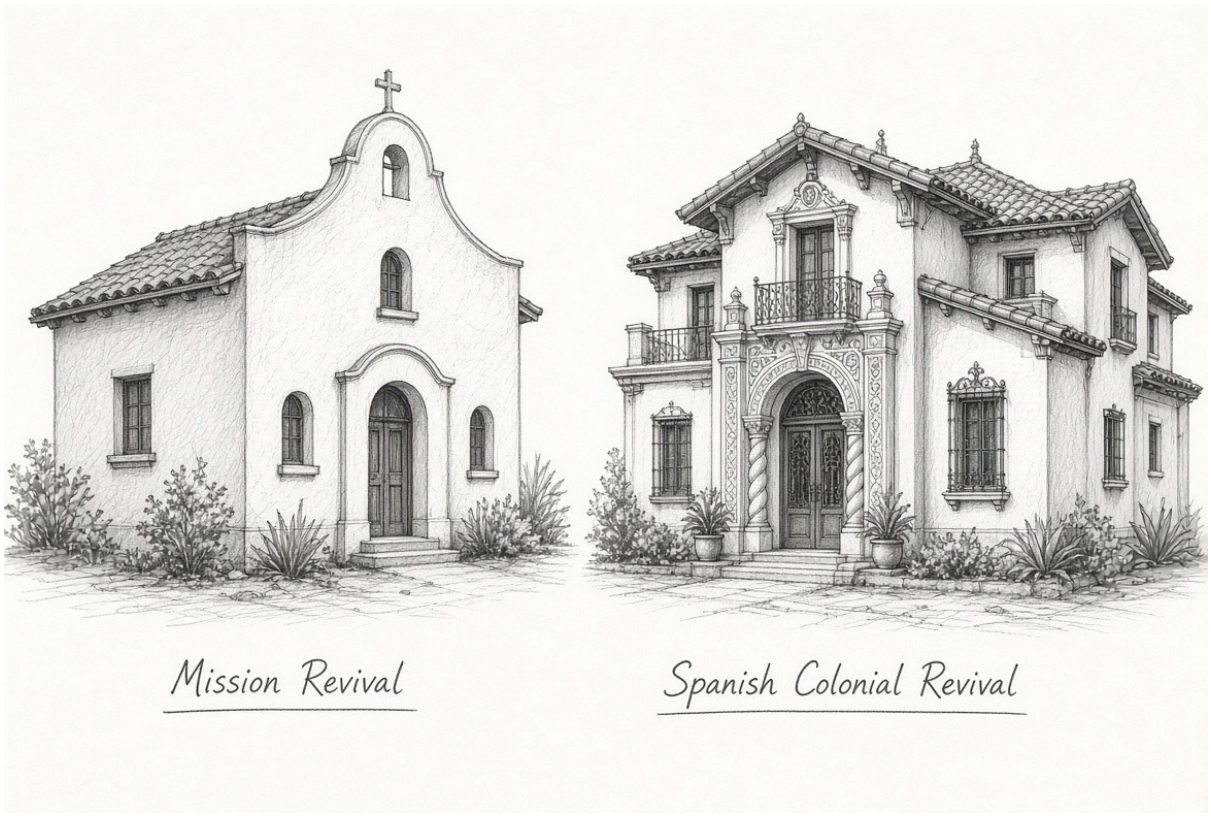


Figure 23: Die ersten beiden der Gruppe, und die Unterscheidung geht in der Beschreibung meist unter. Der „Mission Revival“-Stil ist schlicht und übernimmt die geformte Brüstung sowie den schmucklosen Stuck der Missionen selbst. Der „Spanish Colonial Revival“-Stil ist der spätere und weitaus aufwendigere Stil, der ihn abgelöst hat: geschnitzte Einfassungen, Schmiedeeisen und asymmetrische Massierung.



Figure 24: Spanischer Kolonialstil: Casa del Herrero, Montecito, entworfen von George Washington Smith. Weißer Stuck, ein flach geneigtes Tonziegeldach mit geringem Überstand, ein schmiedeeiserner Balkon und ein Innenhof. Foto: Carol M. Highsmith-Archiv, Library of Congress, Abteilung für Drucke und Fotografien (LC-Signatur 2013634667).

Mediterraner Revival-Stil — ca. 1915–1940

Vielfältiger und eklektischer, meist größer angelegt, wobei italienische und Renaissance- Einflüsse mit spanischen vermischt werden. **Die Grenze zum spanischen Kolonialstil ist umstritten und fließend** – dieser Artikel erhebt keinen Anspruch darauf, etwas anderes zu behaupten.

Monterey — 1830er–1940er Jahre

Typisch kalifornisch – und zwei Dinge, die denselben Namen tragen. Der historische „ *Monterey Colonial*“ (1830er–40er Jahre) ist eine Mischung aus spanisch-mexikanischer Lehmbaukunst mit angloamerikanischen und neuenglischen Elementen – das Larkin House in Monterey gilt als Prototyp. Der „ *Monterey Revival*“ (1920er–40er Jahre) ist die spätere Wiederbelebung dieses Stils, der vorwiegend von Spekulationsbauunternehmern errichtet wurde.

Eine einzige Bezeichnung reicht für beide aus, da in den MLS-Einträgen fast nie zwischen ihnen unterschieden wird und in Kalifornien ein Eintrag mit der Bezeichnung „Monterey“ in fast allen Fällen den Revival-Stil bezeichnet.



Figure 25: Die beiden letzten Stile dieser Gruppe. Der „Mediterranean Revival“-Stil ist der größere und formellere, der sich ebenso sehr an italienischen und Renaissance-Vorbildern wie an spanischen orientiert: eine Loggia mit Arkaden, Balustraden, Symmetrie. Der „Monterey Revival“-Stil zeichnet sich durch ein Merkmal aus: einen auskragenden Balkon im zweiten Stock, der sich über die gesamte Breite der Fassade erstreckt und an einer ansonsten angloamerikanischen Bauform angebracht ist.

Tuscan — ca. 1985–2010

Der kalifornische Baustil. Grobkörniger Putz · Natursteinverkleidung · gewölbte Eingänge · antik anmutende Oberflächen · markante, zur Straße hin gelegene Garage.

Als eigenständiger Stil erfasst und nicht dem mediterranen Stil zugeordnet, da es sich um eine eigenständige Marktphase handelt, die ein Modell unabhängig vom mediterranen Stil testen kann; dies ist für die Bewertung von größerer Bedeutung als die stilistische Herkunft.



Figure 26: Monterey Colonial: das Larkin-Haus in Monterey, erbaut 1835–37, das oben genannte Vorbild. Lehmziegelbau unter einem Balkon im zweiten Stock, der sich über die gesamte Breite erstreckt. Foto: Robert W. Kerrigan, 13. Mai 1936. Historic American Buildings Survey, Library of Congress (HABS CAL,27-MONT,9--2).



Figure 27: Das toskanische Vokabular: strukturierter Stuck, Natursteinmauerwerk, Ziegeldach, Bogenöffnungen und ein Turm. Die für den Zeitraum von 1985 bis 2010 typische Bauweise wendet diese Elemente in spekulativem Maßstab an und fügt die markante, zur Vorderseite ausgerichtete Garage hinzu, die in der Skizze nicht zu sehen ist. Die Ontologie erfasst eher die Epoche als die Herkunft, da die Epoche das ist, was ein Modell überprüfen kann.

6.6 Die moderne Linie

Art Déco — 1925–1940

Vertikale Betonung · abgestufte oder zurückgesetzte Volumengestaltung · Zickzack- und Chevron-Ornamente.

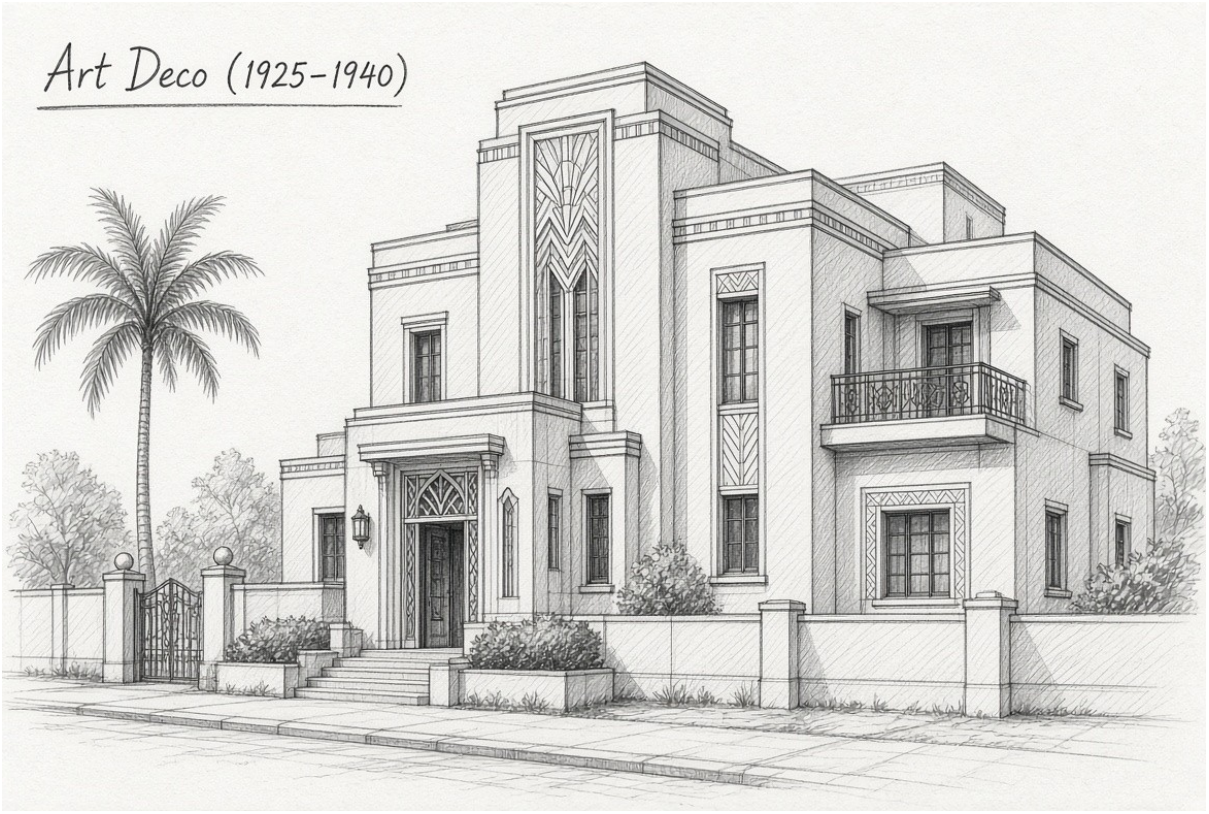


Figure 28: Art déco: Die Masse des Gebäudes steigt nach oben an, und die Ornamente verlaufen vertikal. Jedes dekorative Element – die Zierleiste über der Tür, die Chevrons, der Sonnenstrahl – lenkt den Blick nach oben am Gebäude entlang.

Streamline Moderne — 1930–1945

Der horizontale Nachfolger des Art déco, der Anleihen beim Stil von Ozeandampfern nimmt. Abgerundete Ecken · horizontale Geschwindigkeitslinien · Glasbausteine, Bullaugenfenster, Rohrgeländer · Flachdach, glatter Pastellputz.

Die beiden Stile werden häufig miteinander verwechselt, sehen aber überhaupt nicht gleich aus: Der Art-déco-Stil ist vertikal und ornamental, der Moderne-Stil horizontal und glatt.



Figure 29: Streamline Moderne, der horizontale Nachfolger: Die Ecken sind abgerundet, die Zierbänder verlaufen um das gesamte Gebäude herum, und die Anlehnungen an die Schifffahrt kommen in den Bullaugen und den Glasbausteinen deutlich zum Ausdruck.

Internationaler Stil — 1930–1960

Die europäische Moderne, wie sie durch Neutra und Schindler nach Kalifornien gelangte. Flachdach, keine Traufe, keine Verzierungen · glatte, durchgehende weiße Wandfläche · Bandfenster und Auskragungen.

Bewusst ortsunabhängig – was es von der „Bay Tradition“ unterscheidet, die regional geprägt und von Holz dominiert ist, sowie vom „Midcentury“, ihrer späteren und eher auf den häuslichen Bereich ausgerichteten amerikanischen Weiterentwicklung.

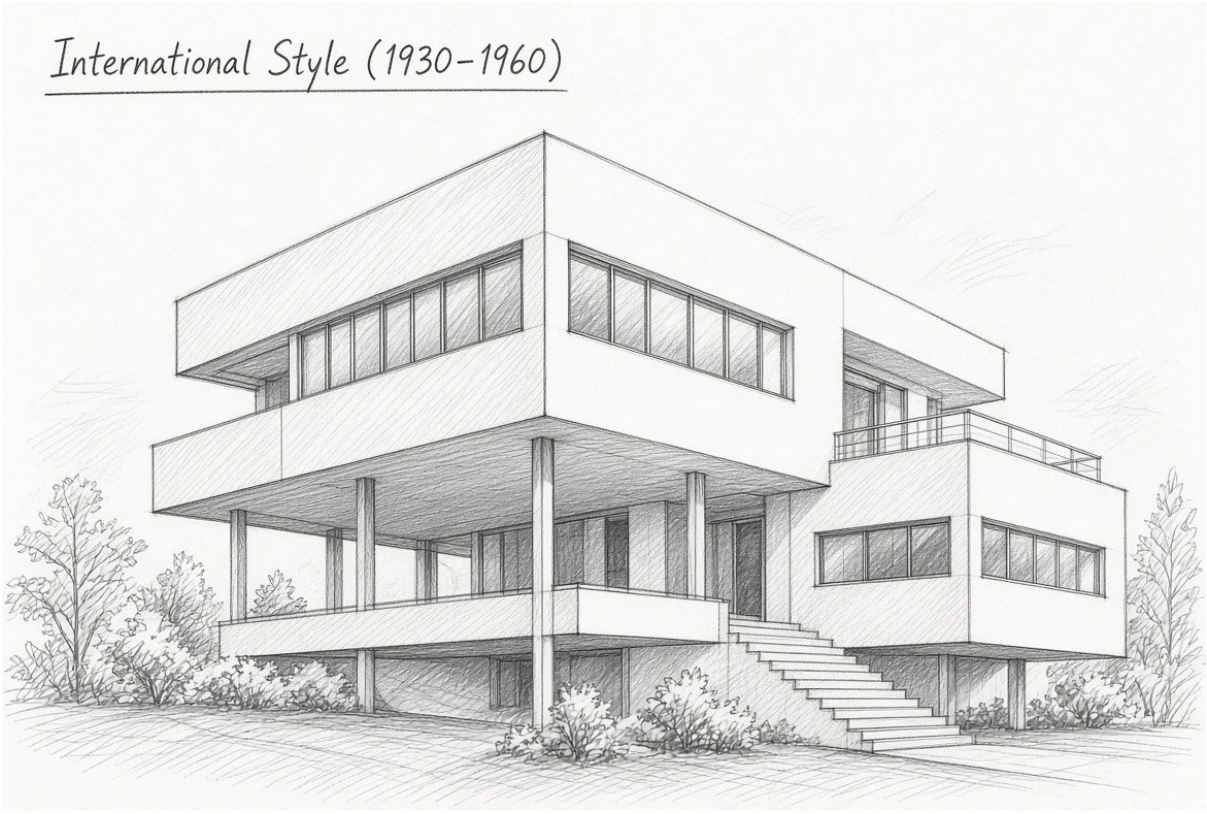


Figure 30: Der Internationale Stil, wie er in Kalifornien Einzug hielt: ein Flachdach ohne Dachüberstand, eine durchgehende weiße Fläche, Bandfenster und ein auf Säulen ruhendes Obergeschoss. Nichts daran nimmt Bezug auf den Standort – und genau darum geht es.

Midcentury Modern — 1945–1975, sehr verbreitet

Offener Grundriss · flache, horizontale Bauform · große Fensterflächen, oft vom Boden bis zur Decke · Oberlichtfenster · sichtbare Pfosten-Riegel-Konstruktion · Flachdach oder Dach mit geringer Neigung mit breitem Überstand.

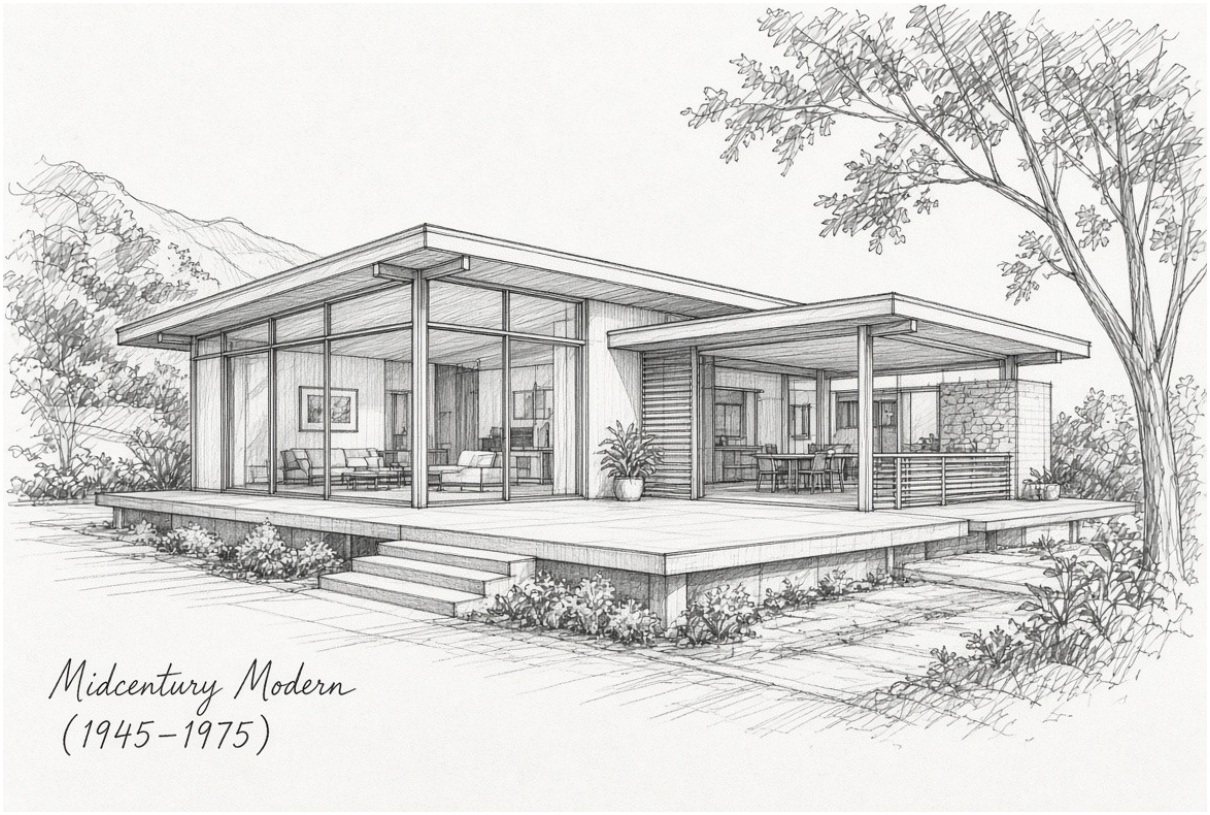


Figure 31: Midcentury Modern: Pfosten-Riegel-Konstruktion, raumhohe Fenster und ein Wohnbereich, der sich auf gleicher Ebene auf eine Terrasse erstreckt. Das Dach ist eher eine dünne, getragene Fläche als eine darauf aufliegende Masse.

Eichler — 1949–1974

Joseph Eichlers „Tract Modernism“. **Streng genommen handelt es sich dabei eher um einen Bauträger als um einen Stil**, doch in der Branche wird der Begriff als Stilbezeichnung verwendet, und Eichler-Häuser in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael und Walnut Creek erzielen höhere Preise – Grund genug für eine eigene Kennung in einer Bewertungsontologie, was auch immer ein Architekturhistoriker dazu sagen mag.

Stützen-Riegel-Konstruktion mit freiliegenden Balken · raumhohe Verglasung zum privaten Hinterhof hinter einer schlichten Straßenfassade · zentraler Atrium-Eingangsbereich · Fußbodenheizung in der Betonplatte.



Figure 32: Ein Eichler von der Straße aus gesehen: eine blinde Fassade aus vertikalen Brettern, eine Garage und ein Tor. Die Verglasung ist vollständig nach innen gerichtet und nur durch die Öffnung sichtbar, weshalb sich der Typus sowohl anhand des Grundrisses als auch anhand der Ansicht erkennen lässt.

Shed-Stil — 1960–1985

Mehrere Pultdächer, die in ungewöhnlichen Winkeln aufeinandertreffen · vertikale Holzverkleidung · minimale Verzierung · bewusst auf den Standort abgestimmt. Sea Ranch ist eher sein herausragendster Ausdruck als ein Synonym.



Figure 33: Midcentury Modern als Reihenhaussiedlung: ein von der Alexander Construction Company erbautes Haus in Palm Springs. Niedrige, horizontale Baukörper, ein flaches, gefaltetes Dach, das auf freiliegenden Trägern über die Wand hinausragt, Oberlichtverglasung über der Sichtwand, eine Hohlziegelplatte am Eingang und ein Carport anstelle einer Garage; der Modernismus in Reihenhaussiedlungen war nicht nur Eichlers Verdienst. Foto: Carol M. Highsmith Archiv, Library of Congress, Abteilung für Drucke und Fotografien (LC-Signatur 2010630222).

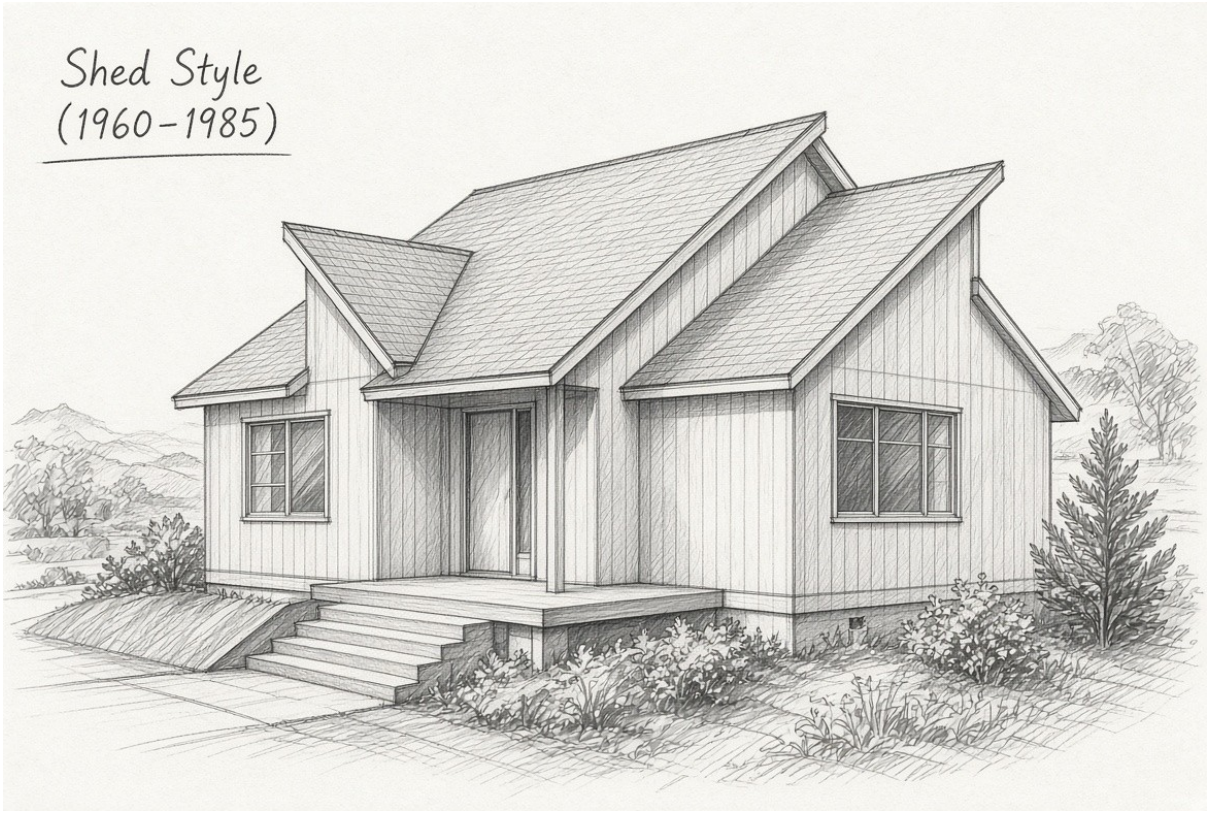


Figure 34: Stil des Schuppens: Einseitig geneigte Dachflächen, die in unterschiedlichen Winkeln über vertikale Bretter hinweg aneinanderstoßen, mit flachen Überständen und schlichten Details. Die Komposition selbst ist das Ornament; es wurden keine Verzierungen angebracht.

6.7 Volksarchitektur der Nachkriegszeit und danach

Minimal Traditional — 1935–1950, sehr häufig

Das kompakte, fast schmucklose Haus aus der späten Weltwirtschaftskrise, den Kriegsjahren und der unmittelbaren Nachkriegszeit – **der direkte Vorläufer der nach dem Krieg massenhaft errichteten Ranch-Häuser** und in Kalifornien äußerst verbreitet. In den meisten Stilübersichten auffällig fehlend, da es wenig glamourös ist.

Kompakt, meist einstöckig · geringe oder mäßige Dachneigung, kurze Traufen · ein rudimentärer, zur Vorderseite gerichteter Giebel als einziges architektonisches Merkmal.

> **Einschränkung**. Hierbei handelt es sich um einen Begriff aus dem Bereich Denkmalschutz. Makler verwenden Begriffe wie „Einstiegsimmobilie“ oder „Cottage aus den 1940er Jahren“, sodass das Flag aufgrund des Anzeigentextes nur selten ausgelöst wird und weitaus besser aus strukturierten Daten abgeleitet werden sollte – Baujahr, geringe Grundfläche, einstöckig .

Ranch — 1935–1975, sehr häufig

Sowohl ein Stil als auch eine Form, und beide werden getrennt aufgezeichnet, da sie voneinander getrennt sind:

	_-Ranch-Stil	Formular „_-Ranch“
Ranch aus dem Jahr 1953	✓	✓
Moderner Ranch-Grundriss aus dem Jahr 2020		✓
Im Ranch-Stil gestaltetes Split-Level-Haus	✓	

Lang, niedrig, bodennah · flaches Dach mit breiten Dachüberständen · angebaute Garage zur Straße hin · Panoramafenster · offene Raumgestaltung mit Durchgang zum hinteren Patio.

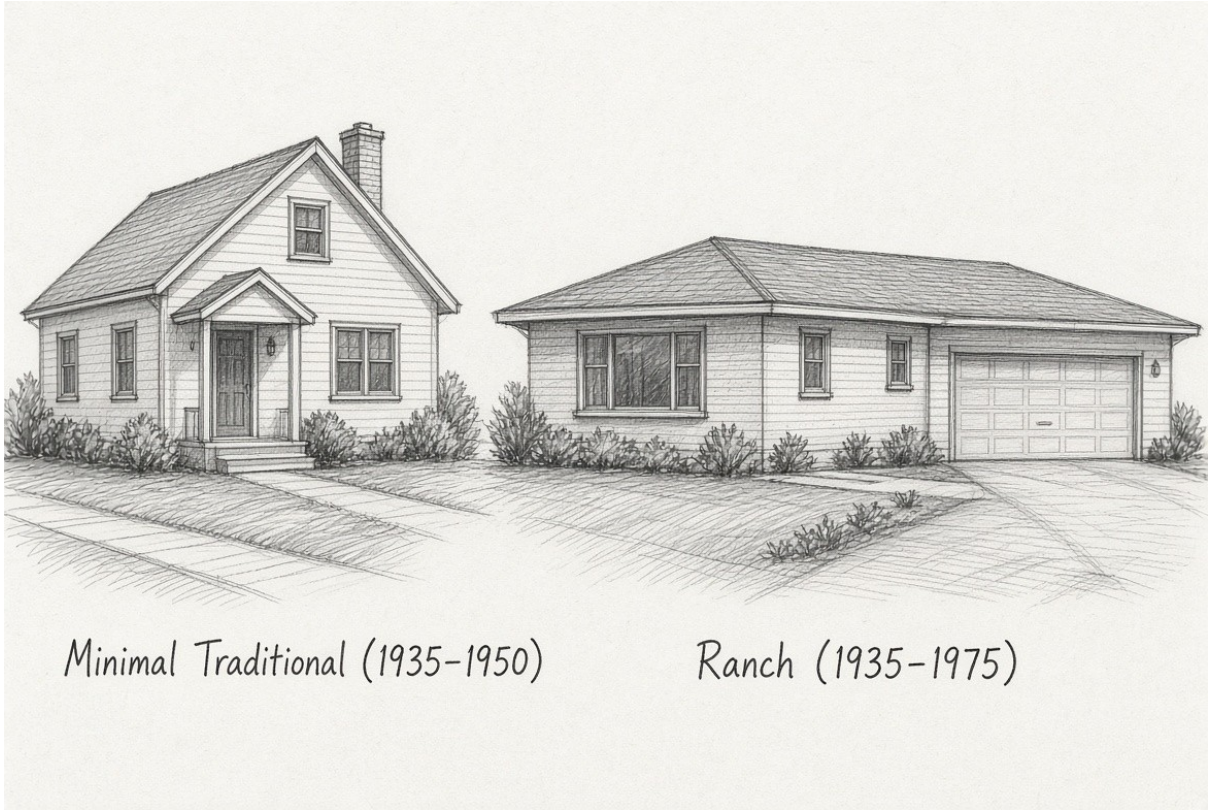


Figure 35: Zwei der häufigsten Baustile im kalifornischen Wohnungsbestand, die in den älteren Vororten am häufigsten verwechselt werden. Der „Minimal Traditional“-Stil ist kompakt, mit kurzen Dachüberständen und einem symbolischen Giebel; der „Ranch“-Stil ist lang, hat breite Dachüberstände und ist um die angebaute Garage herum gebaut.

Modern Farmhouse — ab 2010

Ein eigenständiges Vokabular des zeitgenössischen Stils, das sich von der ländlichen Traditionsarchitektur, aus der es Anleihen nimmt, unterscheidet. Bretter- und Lattenverkleidung, meist weiß oder sehr dunkel · Metall-Stehfalzdach · Fenster mit schwarzen Rahmen · große, schlichte Giebel.

Ein Bauernhaus aus dem Jahr 1900 hat die Form, aber keinen Stil; ein Bau aus dem Jahr 2021 hat meist den Stil, war aber nie ein Bauernhaus.

Neo-Eklektik — ab 1980, sehr verbreitet

Vorstädtische Architektur, die historische Motive kombiniert, ohne sich auf eines davon festzulegen: Fragmente verschiedener Stilrichtungen an einer Fassade, gemischte Verkleidungen, eine

markant hervorstehende Garage. Das ist weitaus besser, als alles, was nach 1980 gebaut wurde, als „zeitgenössisch“ zu bezeichnen.

> **Einschränkung**. Makler verwenden diesen Begriff nie, daher taucht er praktisch nur in Handels- oder Bewertungstexten auf.



Figure 36: Die beiden aktuellen Stilrichtungen und der Kontrast, der sie auszeichnet. Der „Modern Farmhouse“-Stil setzt auf ein zurückhaltendes Stilvokabular: Bretter- und Lattenverkleidung, Metalldach, schlichte Giebel. Der „Neo-Eklektik“-Stil greift mehrere Stilelemente gleichzeitig auf, ohne sich auf eines festzulegen – was eher eine Definition als eine Kritik ist.

Zeitgenössisch — ab 1960, sehr verbreitet

Ein Entwurf, der den Schwerpunkt auf die **zur Zeit der Errichtung** vorherrschende architektonische Formensprache legt, anstatt sich an eine historische Stilwiederbelebung zu halten.

> **Der Begriff wird zum Zeitpunkt der Errichtung festgelegt: Er bezieht sich auf die *damalige* Zeit.** Ein Haus aus dem Jahr 1975 in Kalifornien gilt zu Recht als „Contemporary“ und verliert diesen Status auch im Laufe der Jahrzehnte nicht. Ein „Contemporary“-Haus kann zudem historische Anlehnungen aufweisen, sodass die Aussage „keine historischen Stilelemente“ eine zu strenge Auslegung darstellt.

7 Die Formulare

Fünf, und keine davon deutet auf einen bestimmten Stil hin.

form	Definition
`bungalow`	Niedrig, kompakt, ein- oder eineinhalbgeschossig, meist mit einer markanten Veranda an der Vorderseite
`foursquare`	Kastenförmiger, zweistöckiger Kubus, flaches Walmdach mit zentraler Dachgaube, Veranda über die gesamte Breite, vier Zimmer pro Etage
`ranch`	Lang, niedrig, einstöckig
`farmhouse`	Typische ländliche Bauweise – einfacher Giebelbau, oft mit einer Veranda und späteren Anbauten
`hacienda`	Ein Innenhofgrundriss: einstöckig, weitläufig, Räume rund um einen offenen Innenhof

`hacienda` befindet sich bewusst auf dieser Achse. In den Beschreibungen der kalifornischen MLS steht das Wort für fast alles, was vage spanisch anmutet und weitläufig ist, sodass es keine stilistischen Implikationen hat.

8 Weitere Informationen unter

Vierundvierzig Flaggen, die **eher** nach **Unterscheidungskraft als** nach **Vollständigkeit** ausgewählt wurden. `stucco` und `low-pitched roof` wurden in Betracht gezogen und verworfen: Sie tauchen in Kalifornien fast überall auf und würden eher Störsignale als nützliche Informationen liefern. Die Dachform bildet die Ausnahme und wird erfasst: Ein Satteldach ist fast so verbreitet wie Stuck, doch die Gewichtung berücksichtigt dies, indem sie ihm ein Viertelpunkt zuteilt, während ein Mansarddach, das einem Stil zugeordnet wird, einen ganzen Punkt erhält.

group	Details unter
Kunsthandwerk	freiliegende_Sparren, Kasten_-Balken, Einbau_, sich verjüngende_Säulen, tiefe_Dachüberstände, Knie_-Verstrebungen, Fluss_-Fels, Stein_-Pfeiler, geteilte_-Leuchten, Kunst_-Glas, Wandverkleidung, Fenster_-Sitz
viktorianisch	Turm, Fischschuppen-_-Schindeln, Spindelwerk, Konsolen_-Gesims, umlaufende_-Veranda, Erker_-Fenster, Einsteck_-Türen, Mansarde_-Dach
Tudor / Märchenbuch	Halb_-Verschalung
Spanisch / Mission / Monterey	Lehm_Ziegel_Dach, Mission_Brüstung, Arkade, gewölbte_Öffnungen, Schmiedeeisen_, Innenhof, zweites_Stockwerk_Balkon, Lehmziegel
Modern	Pfosten_und_Balken, Atrium, Boden_an_Decke_Glas, Oberlicht, Strahlungsheizung_Deckenplatte, Band_Fenster, Glas_Block

group	Details unter
Fassadenverkleidung und Dachform	Bretter_und_Latten, Schindeln_Fassadenverkleidung, Pultdach_Giebeldach_Walmdach_Mansarddach_Catslide-Dach_Carport_Cochère

8.1 Detaillierte Angaben sind Anhaltspunkte, keine Beweise

Dies ist die wichtigste Regel in der Ontologie. **Kein Detail setzt ein Stil- oder Formular-Flag** – mit einer Ausnahme: Das Wort „ *gambrel*“ allein setzt ebenfalls „ `style_dutch_colonial`“ – da dasselbe Vokabular für alle Stile gilt:

```
?- evidence_of(bay_window, S).
S = [queen_anne, italianate, stick, edwardian].

?- evidence_of(clay_tile_roof, S).
S = [mission, spanish_colonial, mediterranean, monterey].

?- evidence_of(deep_eaves, S).
S = [craftsman, prairie].
```

Eine Bemerkung, in der fünf viktorianische Details aufgeführt werden, ohne einen bestimmten Stil zu nennen, setzt **keine** Stilkennzeichen. Ob diese Details insgesamt einen Stil ergeben, ist eine Ermessensfrage, und das Programm überlässt dies dem Bewertungsingenieur (VE) – der Abschnitt über die Gewichtung der festgestellten Details zeigt jedoch, wie dies zu bewerkstelligen ist.

9 Lizenzen und deren jeweilige Geltungsbereiche

Die Ontologie erfasst sechs Arten von Beziehungen. **Nur eine davon ermöglicht Schlussfolgerungen**. Diese Unterscheidung ist das Sicherheitsmerkmal des gesamten Entwurfs.

relation	Schlussfolgerungen zu Lizenzen?	Beispiel:
`expresses`	**Ja — Eindämmung**	`craftsman` → `arts_and_crafts`
`influenced_by`	nein	`prairie` ← `arts_and_crafts`
`related`	nein	`sea_ranch` ↔ `shed_style`
`typical_form`	nein	`craftsman` ~ `bungalow`
`typical_detail`	nein	`craftsman` ~ `exposed_rafters`
`confused_with`	nein	`english_cottage` ↔ `tudor`

In den Beispielen: → bedeutet „ausdrückt“ (ist enthalten in); ← bedeutet „beeinflusst durch“; ↔ bedeutet „in beiden Fällen“; ~ bedeutet typischerweise „hat“.

Es gibt sieben Einschränkungsregeln, und jede ordnet einen **Stil einer Bewegung zu**. Es gibt keine Einschränkungen zwischen verschiedenen Stilen:

```
movement_arts_and_crafts ──┬── style_craftsman
                           └──  (prairie is influence only)
```

```
movement_victorian ──────┬── style_queen_anne
                         ├── style_italianate
                         └── style_stick

movement_bay_tradition ──┬── style_first_bay_tradition
                         ├── style_second_bay_tradition
                         └── style_sea_ranch
```

10 Abfrage der Ontologie

All diese Skripte werden nach dem Laden von `architectural_styles.pl` ausgeführt.

Eine vollständige Aufzeichnung

```
?- describe(english_cottage).
english_cottage  [style]
  period: 1920-1940
  in California: common
  Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled
  Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing
  presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.
  characteristics:
    - Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the entry
    - Asymmetrical, cottage-scaled massing
    - Stucco, brick or stone; little or no half-timbering
    - Arched plank entry door
  typical detailing (evidence, not entailment):
    - catslide_roof
  routinely confused with:
    - storybook
    - tudor
```

Was drückt eine Bewegung aus?

```
?- styles_of(bay_tradition, S).
S = [first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch].
```

Was in einem bestimmten Jahr gebaut wurde

```
?- era(1925, S).
```

Wofür ein Detail als Beweis dient und was die Detailgestaltung eines Stils ausmacht

```
?- evidence_of(half_timbering, S).
S = [tudor].

?- evidence_for(eichler, D).
D = [post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, radiant_slab].
```

Welche Paare werden verwechselt?

```
?- confusable(A, B).
```

Überprüfen Sie die Ontologie nach der Bearbeitung

```
?- check.
ontology OK
```

`check/0` Überprüft acht strukturelle Invarianten – jeder Stil hat eine Definition und einen Zeitraum, jedes übergeordnete Element ist eine Bewegung und jedes untergeordnete Element ein Stil, jedes referenzierte Detail und jede Form existiert, nichts ist gleichzeitig ein Stil und eine Bewegung. Führen Sie die Überprüfung nach jeder Bearbeitung durch.

11 Abwägung der beobachteten Details

> **Nichts in diesem Programm liest Fotos aus**. Es gibt kein Bildverarbeitungsmodell und keinen Merkmalsdetektor. Die untenstehende Eingabe ist eine Liste von Detailbezeichnungen, die **von einer Person eingegeben wurden**, die das Haus oder dessen Fotos betrachtet und entschieden hat, was sie sieht. Der Beitrag der Ontologie besteht in der anschließenden Berechnung: Wie verteilt sich bei einer gegebenen Menge beobachteter Details die Beweislage auf die Stile, die diese erklären könnten?

Diese Aufteilung ist besonders nützlich, da es sich dabei um den Schritt handelt, den ein Gutachter ansonsten im Kopf durchführt und niemandem zeigen kann. Ausgehend von den Details, die auf mehreren Fotos eines Hauses zu erkennen sind:

```
?- report([exposed_rafters, tapered_columns, knee_braces, built_ins, deep_eaves]).

observed: [exposed_rafters,tapered_columns,knee_braces,built_ins,deep_eaves]
evidence divides as:
   70.0%   craftsman
   20.0%   prairie
   10.0%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       3.5000
   bay_tradition         0.5000
```

Das bedeutet: *überwiegend Craftsman, wobei die verbleibenden 30% sich auf Prairie und die First Bay Tradition verteilen.* Keine dieser beiden Richtungen verkörpert Arts and Crafts: Prairie gilt als von der Bewegung beeinflusst, und die First Bay Tradition gehört zur Bay Tradition, weshalb in der untenstehenden Aufschlüsselung der Unterstützung für die Bewegung Arts and Crafts nur der Anteil von Craftsman zugerechnet wird. Die Unterstützung der Bewegung wird in Gewichtspunkten ausgedrückt: Die fünf Details bringen insgesamt fünf Punkte ein, und die 3,5 Punkte, die Craftsman davon erhält, entsprechen seinem Anteil von 70%.

11.1 So funktioniert die Gewichtung

Die Spezifität wird berechnet, nicht deklariert. Ein Detail, das von einem Stil beansprucht wird, dient als Unterscheidungsmerkmal; ein Detail, das von sechs Stilen beansprucht wird, tut dies kaum. Das Gewicht ist der Kehrwert der Anzahl der Stile, die es beanspruchen, und ergibt sich aus dem „ `typical_detail/2`“ ohne manuell angepasste Tabelle:

Detail	behauptet von	Gewicht
`tapered_columns`	nur für Handwerker	1,00
`deep_eaves`	Handwerker, Prärie	0,50
`bay_window`	vier viktorianische Stile	0,25

Das ist für die Verteidigungsfähigkeit von Bedeutung. Es gibt keinen Koeffizienten, dem man der VE die Anpassungen vorwerfen könnte: Die einzigen Eingaben sind, welche Details zu welchen Stilen gehören, und eine Meinungsverschiedenheit betrifft **eine Tatsache an einer Stelle**, die die Berechnung transparent verändert.

11.2 Wenn es sich weigert, eine Entscheidung zu treffen

```
?- report([exposed_rafters, deep_eaves, band_windows, art_glass]).

observed: [exposed_rafters,deep_eaves,band_windows,art_glass]
evidence divides as:
   37.5%   prairie
   37.5%   craftsman
   12.5%   international
   12.5%   first_bay_tradition
movement support:
   arts_and_crafts       1.5000
   bay_tradition         0.5000
```

Ein Unentschieden, und das zu Recht. Zusammengenommen unterscheiden diese vier Details den Craftsman-Stil nicht vom Prairie-Stil: Zwei davon sind gemeinsam, und die beiden, die es nicht sind, weisen jeweils in eine andere Richtung – die Ontologie besagt dies ganz direkt, dass der Prairie-Stil viele Details des Craftsman-Stils teilt. Ein Black-Box-Klassifikator hätte sich für eine der beiden Richtungen entscheiden und eine sichere Zahl zurückgeben können. Dies signalisiert dem VE, dass die Fotos keine entscheidenden Anhaltspunkte enthalten, und gibt ihm damit implizit vor, was er fotografieren soll: die Dachform und die Massierung, wo sich die beiden Stile tatsächlich unterscheiden. Die beiden geringeren Übereinstimmungen stammen von Details, die jeweils mit einem weiteren Stil gemeinsam sind: Bandfenster beim Internationalen Stil und freiliegende Dachsparren bei der First-Bay-Tradition.

11.3 Die Beweislage ist nicht gleichbedeutend mit Wahrscheinlichkeit

Die Ausgabe gibt Auskunft darüber, wie **sich** die beobachteten Details **auf die Stile verteilen, die sie erklären könnten**. Das ist eine ehrliche Aussage und unterscheidet sich von einer kalibrierten Wahrscheinlichkeit, die aus einem Modell stammen müsste, das während der Anpassungen an echten Fotos durchgeführt wurde. Dies ist die logische Ebene, in die ein solches Modell einfließen würde, und kein Ersatz dafür.

Was ein solches Bildverarbeitungssystem, sollte es entwickelt werden, **leisten müsste**, lässt sich in drei Punkten zusammenfassen. Erstens: ein Programm, das jedes Detail auf einem Foto erkennt. Zweitens müssten seine Bewertungen so überprüft werden, dass für jedes Detail bei Häusern, denen eine Bewertung von etwa 0,8 zugewiesen wurde, das Detail in etwa 80% vorhanden ist. Drittens müsste es anhand von Fotos trainiert werden, wie sie ihm später gezeigt werden. Nichts davon existiert heute. Die Ontologie ist bewusst der einfachere Teil des Problems.

12 Warum Stilbegriffe irreführend sind und was das Programm dagegen unternimmt

Der Text der Immobilienanzeigen aus Kalifornien ist voll von Stilwörtern, die sich **auf etwas anderes als das Haus beziehen**. Ein naiver Wortabgleicher scheitert an jedem einzelnen davon, und jedes davon war während der Entwicklung ein echter Fehlschlag:

```
"Craftsman quality throughout."        workmanship
"Colonial doors and trim."             a door profile
"Victorian molding and high ceilings." a molding profile
"Enjoy the Mediterranean climate."     the weather
"Contemporary living at its finest."   marketing
"Ranch lifestyle in the country."      not a house
"Quiet mid-century neighborhood."      the neighborhood
"Desirable Eichler neighborhood."      next door to one is not being one
"Walk to Mission schools."             a school district
"Home on Prairie Street."              a street
"Tudor Drive location."                a street
"A home with storybook charm."         puffery
"Spanish tile roof."                   a roofing material
"Drive to Monterey Bay in an hour."    a bay
```

Alle erzeugen nun kein Stil-Flag mehr. Der Fehler ist allgemeiner Natur – ein Stil-Wort, gefolgt von einem Substantiv, das nicht „Haus“ bedeutet –, daher ist auch die Überprüfung allgemeiner Natur: eine Liste von Substantiven, die nicht „Haus“ bedeuten, wird auf jedes einfache Stil-Wort angewendet, anstatt eines Sonderfalls pro Stil.

Es kommen drei Schutzmechanismen zum Einsatz:

guard	Beispiel:
Das nächste Wort ist ein Substantiv, das nicht zum Bereich „Haus“ gehört.	`quality`, `doors`, `climate`, `neighborhood`, `Drive`
Das vorangehende Wort verändert die Bedeutung	`Spanish` **Kolonialstil**, „ `Sea` **Ranch“**, „ `horse` **Ranch“**
Das Wort selbst wird vollständig entfernt.	`mission` — ein Stadtteil, eine Straße und ein Heiliger, bevor es zu einem Stil wird

`"Spanish tile roof"` verdient eine Anmerkung. Das Style-Flag wird unterdrückt, da „ `Spanish`“ ein Dachmaterial modifiziert – aber „ `detail_clay_tile_roof`“ wird dennoch ausgelöst, sodass der Beleg erhalten bleibt, ohne dass der Style geltend gemacht wird.

13 Bekannte Grenzen und umstrittene Punkte

Hier aufgeführt statt versteckt, denn ein Leser, der sich auf diesem Gebiet auskennt, wird sie ohnehin finden.

`victorian` **ist eine Epoche, keine Bewegung.** Sie wird auf der Bewegungsachse verortet, da es keine fünfte Achse gibt. In der Fachsprache wird sie als Stil behandelt; das ist sie jedoch nicht.

„Prairie“ wird als Einfluss und nicht als Einordnung verzeichnet. Ob die Prairie School zur Arts-and-Crafts-Bewegung gehört, ist umstritten: Wright war Gründungsmitglied der Chicago Arts and Crafts Society. Die Ontologie verzeichnet „Prairie“ als von der Bewegung beeinflusst und nicht als Ausdruck derselben, sodass eine „Prairie“-Flagge niemals für Arts and Crafts steht.

Die spanische Gruppe hat keinen Oberbegriff. „Mission“, „Spanish Colonial“, „Mediterranean“ und „Monterey“ sind gleichrangig, da ihre Abgrenzungen tatsächlich umstritten sind. Die Erfindung eines übergeordneten Begriffs würde eine Taxonomie durchsetzen, die in der Branche nicht geteilte ist.

`monterey` vermischt zwei Stile – den Kolonialstil der 1830er Jahre und den Revival-Stil der 1920er Jahre –, weil dies auch in der MLS-Beschreibung so dargestellt wird.

`eichler` ist ein Bauunternehmen, kein Stil. Es wird hier aufgeführt, weil die Branche es als solchen betrachtet und Eichler-Häusern in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael und Walnut Creek einen höheren Preis beimisst.

Zwei Flags werden so gut wie nie aus dem Exposé-Text ausgelöst – „`minimal_traditional`“ und „`neo_eclectic`“ sind Begriffe aus den Bereichen Denkmalschutz und Handel, die Makler nicht verwenden. Beide lassen sich besser aus strukturierten Daten ableiten.

`bay_window` ist möglicherweise zu verbreitet, um in San Francisco **von Nutzen zu sein**, wo es bei viktorianischen und edwardianischen Häusern nahezu allgegenwärtig ist. Es wird wegen des Kontrasts zu Ranch-Häusern beibehalten und zur Überprüfung vorgemerkt.

Die Bewertung umfasst nur Stilrichtungen mit dokumentierten Details. Sieben Stilrichtungen — Colonial Revival, Neoklassizismus, toskanischer Stil, Art Déco, Ranch-Stil, Neo-Eklektik und zeitgenössischer Stil — weisen in der Ontologie keine typischen Details auf, sodass keine Kombination beobachteter Details jemals zu diesen Stilen führen kann; fünf der sieben Stile sind in Kalifornien verbreitet oder sehr verbreitet. Sieben Detailkennzeichen werden von keinem Stil beansprucht und haben kein Gewicht. Ein Anteil an Belegen ist daher eine Aufteilung unter den Stilen, die die Ontologie bewerten kann, nicht unter allen dreiunddreißig. Ebenso sind die Verwechslungspaare diejenigen, die in der Praxis bisher aufgetreten sind: Neunzehn Stile kommen in keinem vor, was das Fehlen von Daten bedeutet, nicht das Fehlen von Verwechslungen.

Noch fehlen: Second Empire und Neugotik aus der viktorianischen Stilfamilie; Beaux-Arts und italienische Renaissance; sowie auf der Formachse Split-Level, Stadthaus, Doppelhaus, Blockhütte, A-Frame und Loft.

14 Illustrationen finden

Die Bleistiftskizzen in diesem Artikel wurden auf Anweisung des Herausgebers und speziell für diesen Artikel mit Grok erstellt. Es handelt sich dabei **eher um typische Darstellungen als um Abbildungen bestimmter Gebäude**. Wenn eine Skizze den Namen eines Architekten trägt, zeigt sie für diesen Architekten charakteristische Merkmale, nicht jedoch ein von ihm erbautes Haus, und nichts in diesen Skizzen sollte als Dokumentation einer bestehenden Immobilie verstanden werden. Ein generiertes Bild kann zudem in Details Fehler aufweisen, die bei einem Foto nicht auftreten können: Jede Skizze wurde anhand der Beschreibung, die sie illustriert, überprüft, und die einzige Stelle, an der sich eine Skizze vom Text unterscheidet – nämlich bei der toskanischen Villa, bei der die zur Vorderseite ausgerichtete Garage des in diesem Abschnitt definierten Siedlungsstils weggelassen wurde –, ist in der Bildunterschrift vermerkt.

Bei den Fotografien sieht die Sache anders aus. Sie wurden ebenso sehr aufgrund ihrer Rechte wie aufgrund ihres Inhalts ausgewählt und stammen aus zwei Sammlungen der Library of Congress.

HABS – das „Historic American Buildings Survey“ der Library of Congress – ist die zuverlässigste Quelle für veröffentlichungsfähige Bilder: ausdrücklich gemeinfrei, hochauflösend, professionell fotografiert und speziell zur Dokumentation von Architektur erstellt.

- Library of Congress, HABS/HAER/HALS-Sammlung (Adresse im Literaturverzeichnis)

Das **Carol-M.-Highsmith-Archiv** bildet das farbige Pendant dazu: Es umfasst Gebäude, die ab 1980 im ganzen Land fotografiert und von der Fotografin der Bibliothek geschenkt wurden, wobei für die Veröffentlichung keine bekannten Einschränkungen bestehen.

Fotos im Rahmen von Nominierungen für das National Register sind eine andere Sache. Sie werden oft von Mitarbeitern staatlicher oder kommunaler Denkmalschutzbehörden und nicht von Bundesbeamten zur Verfügung gestellt, weshalb der National Park Service (NPS) auf seine eigenen Richtlinien zu Inhalten und Urheberrecht verweist, anstatt die Unterlagen als gemeinfrei zu erklären. **Sie sind hervorragendes Forschungsmaterial, ihre Veröffentlichung ist jedoch mit Risiken verbunden**.

Die hinter dieser Arbeit stehenden Korpus-Tools spiegeln diese Aufteilung wider. Jedes Foto trägt eine „ `rights_status`“-Kennzeichnung, die standardmäßig auf „ `unknown`“ gesetzt ist, und die Ansicht unter `publishable_photos` lässt ein Bild nur dann zu, wenn es positiv geprüft wurde und eine Quellenangabe enthält, sofern diese erforderlich ist. **Durch Auslassung wird nichts veröffentlichungsfähig**. Alle sechs Fotos in diesem Artikel bestehen diese Prüfung.

15 Verfügbarkeit der Software

Die Programmdateien und die dazugehörigen Tests werden zusammen mit diesem Artikel als separater Download unter *Prolog code (zip)* auf der Artikelseite veröffentlicht. Die Ontologie besteht aus einer einzigen Prolog-Datei ohne Abhängigkeiten außerhalb der Prolog-Systeme selbst: Sie nutzt die Standard-Listenbibliothek sowie unter Scryer zwei weitere Standardbibliotheken (siehe unten). Jede in diesem Artikel gezeigte Abfrage und Ausgabe wurde unter SWI-Prolog überprüft. Die Testsuite und die Beispiele „ `check`“, „ `describe`“ und „ `report`“ wurden ebenfalls unter Trealla (Trealla Prolog contributors n.d.) – für das die Ontologie ursprünglich geschrieben wurde – sowie unter Scryer Prolog ausgeführt, und alle drei Systeme geben denselben Text aus. Die Fakten, die Relationen und die Abfrageprädikate entsprechen dem reinen ISO-Standard-Prolog. Die drei Ausgabepredikate – `describe/1`, `check/0` und `report/1` – verwenden `format/2` und `forall/2`, die nicht dem ISO-Standard entsprechen: Trealla und SWI-Prolog haben sie integriert, und Scryer speichert sie in zwei Bibliotheken, die die Datei selbst lädt, sofern sie vorhanden sind. Beide Dateien sind am Ende dieses Artikels wiedergegeben: die Ontologie in voller Länge im Anhang A und der Abschnitt zur Architektur der Grammatik im Anhang B .

Die Ontologie wird mit einer Testsuite aus 50 Testfällen ausgeliefert, die ihre strukturellen Invarianten, ihre Abfrageprädikate und die Bewertung abdecken: Die Gewichte, die Unterscheidungen hinsichtlich der Dachform sowie beide in diesem Artikel dargestellten Einteilungen der Evidenz werden dort überprüft; sodass eine Änderung an der Ontologie, die eine der abgebildeten Abbildungen widerlegen würde, zunächst einen Test nicht besteht. Die Tests vermeiden die Druckprädikate und werden unter Trealla, SWI-Prolog und Scryer Prolog erfolgreich bestanden.

Datei	Was es ist
`architectural_styles.pl`	Die Ontologie: Definitionen, Beziehungen, Bewertung
`mls_remarks.pl`	Die Grammatik: Text rein, Spalten raus

16 Quellen:

Die hier verwendeten Definitionen orientieren sich an den gängigen amerikanischen Stilrichtlinien, gemessen an der kalifornischen Praxis. „McAlester (2013)“ ist die Referenz, an der die anderen gemessen werden, und dessen Behandlung der Form sowie des freien klassischen Queen-Anne-Stils bildet die Grundlage für die hier verwendete Trennung von Form und Stil. Whiffen (1969) ist die ältere wissenschaftliche Abhandlung zu diesem Thema; Poppeliers and Chambers (2003) und Blumenson (1981) sind die kurzen, illustrierten Leitfäden, die ein Gutachter am ehesten zur Hand hat, und deren Begriffsbestand findet Eingang in die Immobilienanzeigen.

Was die Informationen zu Kalifornien betrifft, stützt sich der Artikel hinsichtlich der Stilrichtungen des 19. Jahrhunderts auf Kirker (1960) , hinsichtlich der „Bay Tradition“ und ihrer

ersten Generation auf Longstreth (1983) , hinsichtlich des Bungalows auf Winter (1980) und hinsichtlich des „Period Revival“ sowie der von der spanischen Architektur inspirierten Bauweise in Südkalifornien auf Gebhard and Winter (2003) . Die Ranch wird anhand von Quellen aus beiden Enden ihrer Geschichte dokumentiert: May (1946) , wie sie verkauft wurde, und Hess (2004) , wie sie heute wahrgenommen wird.

Die Praxis, den Stil als Datenfeld und nicht als Prosatext zu erfassen, orientiert sich am National Register: National Park Service (1997a) hinsichtlich der erforderlichen Angaben zu Stilangaben, National Park Service (1997b) hinsichtlich der architektonischen Klassifizierung, die das Registrierungsformular verlangt, und Ames and McClelland (2002) hinsichtlich der Wohnbebauung der Nachkriegszeit, aus der die hier verwendeten Kategorien der Volksarchitektur stammen. Das Getty-Verzeichnis J. Paul Getty Trust (n.d.) ist das am ehesten passende bestehende kontrollierte Vokabular für Stile und Epochen; es ist umfassender und weniger detailliert als für das Lesen eines Eintrags erforderlich, und es unterscheidet nicht zwischen den vier hier verwendeten Achsen.

Die Fotos stammen aus der Library of Congress: HABS (Library of Congress n.d.[b]) und dem Carol M. Highsmith-Archiv (Library of Congress n.d.[a]).

References

Ames, David L. and Linda Flint McClelland (2002). *Historic Residential Suburbs: Guidelines for Evaluation and Documentation for the National Register of Historic Places*. National Register Bulletin 46. Washington, D.C.: National Park Service, United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Blumenson, John J.-G. (1981). *Identifying American Architecture: A Pictorial Guide to Styles and Terms, 1600–1945*. 2nd ed., rev. and enl. First published 1977 by the American Association for State and Local History. New York: W. W. Norton.

Gebhard, David and Robert Winter (2003). *An Architectural Guidebook to Los Angeles*. Salt Lake City: Gibbs Smith.

Hess, Alan (2004). *The Ranch House*. New York: Harry N. Abrams.

J. Paul Getty Trust (n.d.). *Art and Architecture Thesaurus Online*. Getty Research Institute. URL: https://www.getty.edu/research/tools/vocabularies/aat/ (visited on 09/18/2026).

Kirker, Harold (1960). *California's Architectural Frontier: Style and Tradition in the Nineteenth Century*. Reprinted 1973 by Peregrine Smith. San Marino, California: Huntington Library.

Library of Congress (n.d.[a]). *Carol M. Highsmith Archive*. URL: https://www.loc.gov/pictures/collection/highsm/ (visited on 09/18/2026).

— (n.d.[b]). *Historic American Buildings Survey, Historic American Engineering Record, Historic American Landscapes Survey*. URL: https://www.loc.gov/collections/historic-american-buildings-landscapes-and-engineering-records/ (visited on 09/18/2026).

Longstreth, Richard W. (1983). *On the Edge of the World: Four Architects in San Francisco at the Turn of the Century*. New York and Cambridge, Massachusetts: Architectural History Foundation and MIT Press.

May, Cliff (1946). *Sunset Western Ranch Houses*. By the editorial staff of Sunset Magazine in collaboration with Cliff May; reprinted 1999 by Hennessey and Ingalls. San Francisco: Lane Publishing.

McAlester, Virginia Savage (2013). *A Field Guide to American Houses*. 2nd ed. New York: Alfred A. Knopf.

National Park Service (1997a). *How to Apply the National Register Criteria for Evaluation*. National Register Bulletin 15. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

National Park Service (1997b). *How to Complete the National Register Registration Form*. National Register Bulletin 16A. Washington, D.C.: United States Department of the Interior. URL: https://www.nps.gov/subjects/nationalregister/publications.htm (visited on 09/18/2026).

Poppeliers, John C. and S. Allen Chambers (2003). *What Style Is It? A Guide to American Architecture*. Revised. First published 1977 by the Preservation Press of the National Trust for Historic Preservation. Hoboken, New Jersey: John Wiley and Sons.

Trealla Prolog contributors (n.d.). *Trealla Prolog: a compact, efficient ISO Prolog interpreter*. MIT license. URL: https://github.com/trealla-prolog/trealla (visited on 09/18/2026).

Whiffen, Marcus (1969). *American Architecture Since 1780: A Guide to the Styles*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press.

Winter, Robert (1980). *The California Bungalow*. Los Angeles: Hennessey and Ingalls.

A Die Ontologie: `architectural_styles.pl`

Dies ist die in diesem Artikel beschriebene Wissensbasis, die vollständig in der Fassung wiedergegeben wird, in der sie zum Zeitpunkt der Drucklegung vorlag. Sie wurde unter Trealla, SWI-Prolog und Scryer Prolog ausgeführt und benötigt lediglich die Standard-Listenbibliothek sowie – unter Scryer – die beiden weiteren Standardbibliotheken, die im Abschnitt zur Softwareverfügbarkeit beschrieben sind. Die Kommentare in den Zeilen 827 sowie 848–849 deuten auf einen zweiten Stil hin, der „Arts and Crafts“ ausdrückt; ein solcher existiert jedoch nicht (Abschnitt „11“).

Schlüssel zum Prolog-Listing

Die Atome sind Code und in allen Ausgaben gleich; dieser Schlüssel verbindet sie mit dem Text.

Atom	Art	Bedeutung
`arts_and_crafts`	Strömung	Eine britische Designbewegung des späten 19. Jahrhunderts, die eine Gegenbewegung zum überladenen viktorianischen Design und zur industriellen Massenproduktion darstellte.
`bay_tradition`	Strömung	Eine regionale Tradition der Bay Area, die sich über drei Generationen erstreckt: unbehandeltes Redwood- oder Zedernholz, ungezwungene Entwürfe, die sich eher am Standort als an einem bestimmten Stil orientieren...
`victorian`	Strömung	Eine umfangreiche amerikanische Familie, die sich mit Immobilien und Denkmalschutz befasst und verschiedene kunstvolle und malerische Wohnstile aus dem Zeitraum von etwa 1840 bis 1910 umfasst; in Kalifornien...
`art_deco`	Stil	Geometrischer, vertikaler, ornamentaler Modernismus.
`colonial`	Stil	Amerikanischer Kolonialstil: symmetrisch, mit klassischen Details, inspiriert von georgianischen und Federal-Vorbildern.
`contemporary`	Stil	Ein Entwurf, der den Schwerpunkt auf die zur Zeit der Errichtung vorherrschende architektonische Formensprache legt, anstatt sich an eine historische Stilwiederbelebung zu halten.
`craftsman`	Stil	Der amerikanische Stil, der am engsten mit der Arts-and-Crafts-Bewegung verbunden ist und in Kalifornien meist in Form des Craftsman-Bungalows umgesetzt wird.
`dutch_colonial`	Stil	Optisch so markant, dass es sich vom Colonial-Revival-Stil abhebt: Das Mansarddach ist unverkennbar und hat wenig mit dem symmetrischen...
`edwardian`	Stil	Ein Begriff aus der Immobilien- und Denkmalschutzbranche der Bay Area für Wohngebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert, insbesondere in San Francisco, ca. 1900–1920.
`eichler`	Stil	Joseph Eichlers Trakt-Modernismus.
`english_cottage`	Stil	Kleines, asymmetrisches und malerisches Gebäude im Stil des Period Revival, das häufig fälschlicherweise als Tudor-Stil bezeichnet wird.
`first_bay_tradition`	Stil	Die erste Generation regionaler Architekten aus der Bay Area – Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, Willis Polk und einige Werke von Julia Morgan.
`french_normandy`	Stil	Französischer Revival-Stil, auch als „Französische Normandie“ oder „Französischer Eklektizismus“ bezeichnet.
`international`	Stil	Die europäische Moderne, wie sie durch Neutra, Schindler und ihre Anhänger nach Kalifornien gelangte.
`italianate`	Stil	In San Francisco sehr verbreitet, insbesondere bei den Reihenhäusern mit flacher Fassade und schrägen Erkern in den Stadtteilen Mission und Western Addition.

Atom	Art	Bedeutung
mediterranean	Stil	Mediterraner Revival-Stil: umfassender und vielseitiger als der spanische Kolonialstil, in der Regel großzügiger angelegt und eine Mischung aus italienischen und Renaissance-Elementen mit spanischen Einflüssen.
midcentury	Stil	Die amerikanische Entwicklung des Modernismus in der Nachkriegszeit: sanfter, wohnlicher und materialfreundlicher als der Internationale Stil, und in Wohnsiedlungen errichtet...
minimal_traditional	Stil	Das kompakte, fast schmucklose Haus aus der späten Weltwirtschaftskrise, den Kriegsjahren und der unmittelbaren Nachkriegszeit – der direkte Vorläufer der Massenwohnungsbaupolitik der Nachkriegszeit...
mission	Stil	Mission Revival: Der ERSTE Stil dieser Gruppe, dessen Stilelemente direkt von den kalifornischen Missionen übernommen wurden.
modern_farmhouse	Stil	Ein echtes Vokabular des zeitgenössischen Stils, das sich von der ländlichen Volksform, aus der es entlehnt ist, unterscheidet.
monterey	Stil	Typisch kalifornisch – und zwei Dinge, die denselben Namen tragen.
neo_eclectic	Stil	Ein Werk aus den Vororten, das historische Motive miteinander verbindet, ohne sich auf eines davon festzulegen.
neoclassical	Stil	Es greift das klassische Vokabular auf, anstatt es im häuslichen Maßstab zu zitieren – und genau darin unterscheidet es sich vom Colonial Revival.
prairie	Stil	Ein vom Wright-Stil abgeleiteter Stil des Mittleren Westens, der zeitgleich mit dem Craftsman-Stil entstand und viele seiner Details aufweist.
queen_anne	Stil	Der bekannteste viktorianische Subtyp und in San Francisco derjenige, der ohne weitere Spezifizierung meist mit dem Begriff „viktorianisch“ gemeint ist.
ranch	Stil	FORM A: lang, niedrig, einstöckig.
sea_ranch	Stil	Die dritte Generation, benannt nach dem Bauprojekt an der Küste von Sonoma: Joseph Esherick und MLTW – Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard...
second_bay_tradition	Stil	Die zweite Generation – William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick.
shed_style	Stil	Mehrere Pultdächer in entgegengesetzten Winkeln über einem asymmetrischen Baukörper.
shingle	Stil	Eine durchgehende Verkleidung aus Holzschindeln, die sich über unregelmäßige Volumen spannt und dabei die Details der Oberfläche unterordnet.
spanish_colonial	Stil	Spanischer Kolonialstil: Der spätere, umfassendere und weitaus aufwendigere Stil, der auf den Mission-Revival-Stil folgte und sich an Spanien und Lateinamerika orientierte...
stick	Stil	Stick und Stick-Eastlake: vertikal und diagonal angeordnete Bretter, die den darunterliegenden Rahmen hervorheben – oder verzieren.
storybook	Stil	Ein bewusst verspielter Stil im Stil der historischen Epochen, der manchmal auch als „Storybook Tudor“ oder „Hänsel-und-Gretel-Stil“ bezeichnet wird.
streamline_moderne	Stil	Der horizontale Nachfolger des Art déco, der Anleihen bei Ozeandampfern und der Aerodynamik nimmt.
tudor	Stil	Tudor-Revival.
tuscan	Stil	Der kalifornische „Tract“-Stil von etwa 1985 bis 2010.
bungalow	Bauform	A FORM: niedrig, kompakt, ein- oder eineinhalbgeschossig, meist mit einer markanten Veranda an der Vorderseite.
farmhouse	Bauform	A FORM: die traditionelle ländliche Bauform – ein schlichter Giebelbau, oft mit einer Veranda und späteren Anbauten.
foursquare	Bauform	American Foursquare, ca. 1895–1930: ein kastenförmiger, zweistöckiger Kubus mit flachem Walmdach und einer zentralen Dachgaube, einer Veranda über die gesamte Breite sowie vier Zimmern pro Etage.
hacienda	Bauform	Vor allem ein Innenhof-Grundriss: einstöckig, weitläufig, mit Räumen, die um einen offenen Innenhof angeordnet sind.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* architectural_styles.pl - the architectural ontology as a knowledge base.

   This file is NOT the parser. mls_remarks.pl reads listing text and emits
   columns; this file says what the resulting names MEAN, how they relate, and
   what each style looks like. Keeping them apart matters: the grammar answers
```

```
   "did the remark say this?", the ontology answers "what is this?", and the
   two change for different reasons and at different rates.

   FOUR AXES, orthogonal but not independent. A house has a movement, a style,
   a form and detailing, recorded separately. The associations among them are
   EVIDENCE, not logical entailment:

       P(bungalow | craftsman) is high
       craftsman -> bungalow   is false

   Only expresses/2 is containment and licenses inference. influenced_by/2,
   related/2, typical_form/2, typical_detail/2 and confused_with/2 are
   declarative: they record what is known without letting it become a
   conclusion.

   Entry points:
     describe(+Id)              print a full record
     styles_of(+Movement, -Ss)  the styles expressing a movement
     confusable(?A, ?B)         pairs routinely mistaken for each other
     era(+Year, -Styles)        styles current in a given year
     axis_of(+Id, -Axis)

   Definitions follow general architectural usage and California/Bay Area
   trade practice. Where the two disagree the trade reading is given, since
   this ontology exists to read listing text. Points that are contested rather
   than settled are marked in the definition itself.  */

:- use_module(library(lists)).

/* Scryer Prolog keeps format/2 and forall/2 in libraries; SWI-Prolog and
   Trealla have them built in, and SWI has no library(format) to load. Loading
   both under catch/3, after the file, suits all three. */
:- initialization(catch(use_module(library(format)), _, true)).
:- initialization(catch(use_module(library(iso_ext)), _, true)).

/* The facts below are grouped by subject -- each style's period, definition,
   characteristics and detailing sit together -- so the clauses of any one
   predicate are spread through the file. Declared discontiguous because a
   strict ISO system otherwise discards the earlier clauses of each: SWI warns
   and carries on, Scryer overwrites, and the ontology then loads incomplete.
   See tests/test_architectural_styles.pl. */
:- discontiguous(axis/2).
:- discontiguous(movement/1).
:- discontiguous(style/1).
:- discontiguous(form/1).
:- discontiguous(detail/1).
:- discontiguous(period/3).
:- discontiguous(definition/2).
:- discontiguous(characteristic/2).
:- discontiguous(prevalence/3).
:- discontiguous(expresses/2).
:- discontiguous(influenced_by/2).
:- discontiguous(related/2).
:- discontiguous(typical_form/2).
:- discontiguous(typical_detail/2).
:- discontiguous(confused_with/2).
:- discontiguous(problem/1).

/* ============================================================
   AXES
   ============================================================ */

axis(movement, 'A movement, era or regional tradition. Expressed BY styles; not itself a
↪  style.').
axis(style,    'A specific architectural style: a recognisable design vocabulary.').
```

```
axis(form,     'The shape of the building, independent of its style vocabulary.').
axis(detail,   'A visible feature. Evidence of style, never proof of it.').

axis_of(Id, movement) :- movement(Id), !.
axis_of(Id, style)    :- style(Id), !.
axis_of(Id, form)     :- form(Id), !.
axis_of(Id, detail)   :- detail(Id).

/* ============================================================
   MOVEMENTS
   ============================================================ */

movement(arts_and_crafts).
movement(victorian).
movement(bay_tradition).

period(arts_and_crafts, 1880, 1930).
definition(arts_and_crafts,
  'Late-19th-century British design movement, a reaction against ornate \
Victorian design and mass-produced industrial building. Emphasised \
simplicity, craftsmanship, natural materials and buildings appropriate to \
their setting. A MOVEMENT, not one narrowly defined style: more than one \
style expresses it, and its influence reaches others still.').

period(victorian, 1840, 1910).
definition(victorian,
  'Broad American real-estate and preservation family covering several ornate \
and picturesque residential styles, roughly 1840-1910; in California \
particularly Italianate, Stick/Eastlake and Queen Anne. Strictly an ERA and \
family rather than a movement or a style, and placed on this axis for want of \
a fifth: San Francisco trade usage speaks of a "Victorian" as though it were \
a style, so it must be emitted, but it is not one. Note the dates do not stop \
at Queen Victoria''s death in 1901 - houses in these styles kept being built.').

period(bay_tradition, 1890, 9999).
definition(bay_tradition,
  'Bay Area regional tradition running through three generations: unpainted \
redwood or cedar, informal plans that follow the site rather than a style \
book, and a preference for regional material over imported vocabulary. \
Distinct from Midcentury Modern, which is International-derived; this line is \
regionalist and material-led, and usually one-off architect work.').

/* ============================================================
   STYLES - Arts and Crafts line
   ============================================================ */

style(craftsman).
period(craftsman, 1900, 1930).
expresses(craftsman, arts_and_crafts).
definition(craftsman,
  'The American style most closely associated with the Arts and Crafts \
movement, and in California most often executed as the Craftsman bungalow. \
Visible craftsmanship rather than applied ornament; exposed structure; \
natural materials; earth tones; integration with the landscape.').
characteristic(craftsman, 'Exposed wood construction - rafters, brackets, beams, substantial
↪  porch posts').
characteristic(craftsman, 'Broad low- or moderately-pitched roof with deep eaves').
characteristic(craftsman, 'Prominent porch on heavy tapered or square columns').
characteristic(craftsman, 'Multi-paned upper sashes, often over plain lower sashes').
characteristic(craftsman, 'Built-in cabinetry, benches, bookcases and inglenook fireplaces').
characteristic(craftsman, 'Natural materials - wood shingle or siding, river rock, clinker
↪  brick').
typical_form(craftsman, bungalow).
typical_detail(craftsman, exposed_rafters).
typical_detail(craftsman, tapered_columns).
```

```
typical_detail(craftsman, built_ins).
typical_detail(craftsman, deep_eaves).
typical_detail(craftsman, knee_braces).
typical_detail(craftsman, river_rock).
typical_detail(craftsman, box_beams).
typical_detail(craftsman, art_glass).
prevalence(craftsman, california, very_common).

style(prairie).
period(prairie, 1900, 1920).
influenced_by(prairie, arts_and_crafts).
related(prairie, craftsman).
definition(prairie,
  'Wright-derived Midwestern style, contemporaneous with Craftsman and \
sharing much of its detailing. NOT a subtype of Arts and Crafts: Prairie \
School developed alongside the movement and was influenced by it, and \
historians describe it as paralleling rather than belonging to it. \
Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which the \
history does not support.').
characteristic(prairie, 'Strong horizontal emphasis; massing wider than tall').
characteristic(prairie, 'Low-pitched hipped roof with wide overhanging eaves').
characteristic(prairie, 'Bands of windows, often with art glass').
characteristic(prairie, 'Massive central chimney').
typical_detail(prairie, band_windows).
typical_detail(prairie, deep_eaves).
typical_detail(prairie, art_glass).
typical_detail(prairie, built_ins).
prevalence(prairie, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES - Bay Area regional line
   ============================================================ */

style(shingle).
period(shingle, 1880, 1910).
related(shingle, first_bay_tradition).
definition(shingle,
  'A continuous wood-shingle skin stretched over irregular massing, \
subordinating detail to surface. Strongly connected to the First Bay \
Tradition in Northern California.').
characteristic(shingle, 'Unbroken shingle cladding over walls and roof alike').
characteristic(shingle, 'Irregular, asymmetrical massing with few corners emphasised').
characteristic(shingle, 'Minimal trim; openings cut into the surface').
typical_detail(shingle, shingle_siding).
prevalence(shingle, california, uncommon).

style(first_bay_tradition).
related(first_bay_tradition, shingle).
period(first_bay_tradition, 1890, 1920).
expresses(first_bay_tradition, bay_tradition).
related(first_bay_tradition, arts_and_crafts).
definition(first_bay_tradition,
  'The first Bay Area regional generation - Bernard Maybeck, Ernest Coxhead, \
Willis Polk, and some of Julia Morgan''s work. Closely tied to Arts and \
Crafts and the Shingle Style; vernacular building adapted to landscape. \
Berkeley and the Oakland hills.').
characteristic(first_bay_tradition, 'Unpainted wood shingle skin, weathering to grey').
characteristic(first_bay_tradition, 'Steep site adaptation; entry sequences that climb or
↪  descend').
characteristic(first_bay_tradition, 'Exposed structure, often idiosyncratic and hand-worked').
typical_detail(first_bay_tradition, shingle_siding).
typical_detail(first_bay_tradition, exposed_rafters).
prevalence(first_bay_tradition, california, uncommon).

style(second_bay_tradition).
```

```
period(second_bay_tradition, 1930, 1965).
expresses(second_bay_tradition, bay_tradition).
definition(second_bay_tradition,
  'The second generation - William Wurster, Gardner Dailey, Joseph Esherick. \
Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the generation usually \
meant by the bare phrase "Bay Region style".').
characteristic(second_bay_tradition, 'Plain wood siding or shingle; little ornament').
characteristic(second_bay_tradition, 'Large simple windows; indoor-outdoor planning').
characteristic(second_bay_tradition, 'Modest scale and deliberately unmonumental massing').
typical_detail(second_bay_tradition, shingle_siding).
prevalence(second_bay_tradition, california, uncommon).

style(sea_ranch).
period(sea_ranch, 1963, 9999).
expresses(sea_ranch, bay_tradition).
definition(sea_ranch,
  'The third generation, named for the Sonoma coast development: Joseph \
Esherick and MLTW - Charles Moore, Donlyn Lyndon, William Turnbull, Richard \
Whitaker - with Lawrence Halprin''s landscape plan. Inherits the regionalism \
but is not synonymous with the Second Tradition.').
characteristic(sea_ranch, 'Shed roofs, often multiple and at odd angles').
characteristic(sea_ranch, 'Unpainted vertical wood siding; no eaves or trim').
characteristic(sea_ranch, 'Forms shaped by wind and site rather than by style').
typical_detail(sea_ranch, shed_roof).
related(sea_ranch, shed_style).
prevalence(sea_ranch, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES - the Victorian family
   ============================================================ */

style(queen_anne).
period(queen_anne, 1880, 1910).
expresses(queen_anne, victorian).
definition(queen_anne,
  'The most familiar Victorian subtype and, in San Francisco, the one most \
often meant by "Victorian" without qualification. Picturesque and \
deliberately irregular.').
characteristic(queen_anne, 'Asymmetrical facade and complex roofline').
characteristic(queen_anne, 'Corner turret or tower').
characteristic(queen_anne, 'Wraparound or wrapping porch with turned posts').
characteristic(queen_anne, 'Patterned shingles - fishscale, sawtooth - in gable ends').
characteristic(queen_anne, 'Spindlework and applied ornament').
typical_detail(queen_anne, turret).
typical_detail(queen_anne, fishscale_shingles).
typical_detail(queen_anne, spindlework).
typical_detail(queen_anne, wraparound_porch).
typical_detail(queen_anne, bay_window).
prevalence(queen_anne, california, common).

style(italianate).
period(italianate, 1855, 1890).
expresses(italianate, victorian).
definition(italianate,
  'Very common in San Francisco, particularly in the flat-front and \
slanted-bay row houses of the Mission and Western Addition. Vertical \
proportions, classical detail applied to a simple box.').
characteristic(italianate, 'Bracketed cornice, often deep and heavily ornamented').
characteristic(italianate, 'Tall narrow windows, frequently round-headed').
characteristic(italianate, 'Flat or very low-pitched roof behind a parapet').
characteristic(italianate, 'Slanted or squared bay windows').
typical_detail(italianate, bracketed_cornice).
typical_detail(italianate, bay_window).
prevalence(italianate, california, common).

```

```
style(stick).
period(stick, 1870, 1895).
expresses(stick, victorian).
definition(stick,
  'Stick and Stick-Eastlake: applied vertical and diagonal boards expressing \
- or decorating - the frame beneath. Transitional between Italianate and \
Queen Anne, and often mixed with both.').
characteristic(stick, 'Applied vertical, horizontal and diagonal stickwork on the wall
↪  plane').
characteristic(stick, 'Squared bay windows').
characteristic(stick, 'Machine-turned Eastlake ornament at porches and gables').
typical_detail(stick, bay_window).
prevalence(stick, california, uncommon).

style(edwardian).
period(edwardian, 1901, 1920).
definition(edwardian,
  'A Bay Area real-estate and preservation term for early-20th-century \
residential work, especially San Francisco c.1900-1920. NOT a Victorian \
subtype and deliberately given no parent: it is the FOLLOWING era, and in San \
Francisco it effectively means the architecture of the post-1906 rebuilding. \
Primarily a period designation rather than a discrete formal style - \
generally less ornate than late Victorian work, often incorporating \
Classical Revival, Craftsman or transitional detailing. A classifier should \
not treat it as having a fixed set of characteristics.').
characteristic(edwardian, 'Plainer wall surfaces than Victorian work; restrained ornament').
characteristic(edwardian, 'Bay windows retained, detail simplified').
characteristic(edwardian, 'Frequently mixed vocabulary - classical, Craftsman or
↪  transitional').
typical_detail(edwardian, bay_window).
prevalence(edwardian, california, common).

/* ============================================================
   STYLES - Period Revival
   ============================================================ */

style(tudor).
period(tudor, 1910, 1940).
definition(tudor,
  'Tudor Revival. Routinely over-applied in California listing copy to any \
steep-roofed Period Revival house; see english_cottage and french_normandy \
for the readings it displaces.').
characteristic(tudor, 'Steeply pitched front-facing gables').
characteristic(tudor, 'Half-timbering with stucco or brick infill').
characteristic(tudor, 'Tall narrow casement windows in multiple groups').
characteristic(tudor, 'Massive prominent chimney, sometimes with chimney pots').
typical_detail(tudor, half_timbering).
confused_with(tudor, english_cottage).
confused_with(tudor, french_normandy).
prevalence(tudor, california, common).

style(english_cottage).
period(english_cottage, 1920, 1940).
definition(english_cottage,
  'Small, asymmetrical and picturesque Period Revival, frequently miscalled \
Tudor. The distinguishing absence is half-timbering; the distinguishing \
presence is the rolled or catslide roof sweeping low over the entry.').
characteristic(english_cottage, 'Steep roof sweeping low, sometimes to head height, over the
↪  entry').
characteristic(english_cottage, 'Asymmetrical, cottage-scaled massing').
characteristic(english_cottage, 'Stucco, brick or stone; little or no half-timbering').
characteristic(english_cottage, 'Arched plank entry door').
confused_with(english_cottage, tudor).
confused_with(english_cottage, storybook).
prevalence(english_cottage, california, common).
```

```
style(french_normandy).
period(french_normandy, 1920, 1940).
definition(french_normandy,
  'French Revival, also called French Normandy or French Eclectic. California \
has substantial numbers, and they too are commonly mislabelled Tudor.').
characteristic(french_normandy, 'Steeply pitched HIPPED roof - the clearest separation from
↪  Tudor').
characteristic(french_normandy, 'Round or polygonal entry turret, often housing the stair').
characteristic(french_normandy, 'Brick, stone or stucco, sometimes mixed').
confused_with(french_normandy, tudor).
prevalence(french_normandy, california, uncommon).

style(storybook).
period(storybook, 1920, 1940).
definition(storybook,
  'Deliberately whimsical Period Revival, sometimes called Storybook Tudor or \
Hansel-and-Gretel. A real Bay Area and Southern California idiom, though the \
word is also loose marketing copy for anything merely cute.').
characteristic(storybook, 'Exaggeratedly steep and irregular rooflines').
characteristic(storybook, 'False thatch - rolled eaves imitating a thatched roof').
characteristic(storybook, 'Turrets, undulating walls, deliberately crooked detail').
confused_with(storybook, english_cottage).
prevalence(storybook, california, rare).

style(colonial).
period(colonial, 1890, 1955).
definition(colonial,
  'American Colonial Revival: symmetrical, classically detailed, derived from \
Georgian and Federal precedent. Not to be confused with Spanish Colonial \
Revival, which shares only the word.').
characteristic(colonial, 'Symmetrical facade with centred entry').
characteristic(colonial, 'Classical entry surround - pilasters, pediment, fanlight').
characteristic(colonial, 'Double-hung sash windows in balanced pairs').
confused_with(colonial, spanish_colonial).
prevalence(colonial, california, common).

style(dutch_colonial).
period(dutch_colonial, 1895, 1940).
definition(dutch_colonial,
  'Visually distinctive enough to warrant separation from Colonial Revival: \
the gambrel roof is unmistakable and shares little with the symmetrical \
Georgian-derived form.').
characteristic(dutch_colonial, 'Gambrel roof - two pitches to a side, the lower much
↪  steeper').
characteristic(dutch_colonial, 'Full-width shed dormer front and often rear').
prevalence(dutch_colonial, california, uncommon).

style(neoclassical).
period(neoclassical, 1895, 1950).
definition(neoclassical,
  'Reproduces the classical vocabulary rather than quoting it at domestic \
scale, which is what separates it from Colonial Revival.').
characteristic(neoclassical, 'Full-height portico with columns and pediment').
characteristic(neoclassical, 'Strict symmetry').
characteristic(neoclassical, 'Correct classical orders rather than free adaptation').
confused_with(neoclassical, colonial).
prevalence(neoclassical, california, rare).

/* ============================================================
   STYLES - the Spanish-derived group
   Siblings, deliberately without an umbrella parent: the boundaries between
   them are genuinely contested and inventing a family would assert a taxonomy
   the trade does not share.
   ============================================================ */
```

```
style(mission).
period(mission, 1890, 1915).
definition(mission,
  'Mission Revival: the FIRST of the group, taking its vocabulary directly \
from the California missions. Plainer and earlier than Spanish Colonial \
Revival, which supplanted it.').
characteristic(mission, 'Curvilinear shaped parapet - the espadana gable').
characteristic(mission, 'Arcaded porch or walkway').
characteristic(mission, 'Smooth stucco wall, large unornamented surfaces').
characteristic(mission, 'Quatrefoil window; occasional bell tower').
typical_detail(mission, mission_parapet).
typical_detail(mission, arcade).
typical_detail(mission, clay_tile_roof).
confused_with(mission, spanish_colonial).
prevalence(mission, california, uncommon).

style(spanish_colonial).
period(spanish_colonial, 1915, 1940).
definition(spanish_colonial,
  'Spanish Colonial Revival: the later, broader and far more elaborate \
vocabulary that followed Mission Revival, drawing on Spain and Latin America \
rather than the missions alone. The commonest of the group in California.').
characteristic(spanish_colonial, 'White or cream stucco walls').
characteristic(spanish_colonial, 'Low-pitched red clay tile roof, little eave overhang').
characteristic(spanish_colonial, 'Arched openings - doors, windows, passageways').
characteristic(spanish_colonial, 'Wrought iron grilles, balconets and railings').
characteristic(spanish_colonial, 'Asymmetrical massing, often around a courtyard').
typical_detail(spanish_colonial, clay_tile_roof).
typical_detail(spanish_colonial, arched_openings).
typical_detail(spanish_colonial, wrought_iron).
typical_detail(spanish_colonial, courtyard).
typical_form(spanish_colonial, hacienda).
confused_with(spanish_colonial, mission).
confused_with(spanish_colonial, mediterranean).
prevalence(spanish_colonial, california, very_common).

style(mediterranean).
period(mediterranean, 1915, 1940).
definition(mediterranean,
  'Mediterranean Revival: broader and more eclectic than Spanish Colonial, \
usually larger, and mixing Italian and Renaissance sources with Spanish ones. \
The boundary with Spanish Colonial Revival is contested and porous.').
characteristic(mediterranean, 'Larger, often symmetrical, frequently two-storey').
characteristic(mediterranean, 'Tile roof with greater eave overhang than Spanish Colonial').
characteristic(mediterranean, 'Classical or Renaissance detail - balustrades, quoins,
↪  arcades').
typical_detail(mediterranean, clay_tile_roof).
typical_detail(mediterranean, arched_openings).
confused_with(mediterranean, spanish_colonial).
confused_with(mediterranean, tuscan).
prevalence(mediterranean, california, common).

style(monterey).
period(monterey, 1830, 1945).
definition(monterey,
  'Uniquely Californian, and two things sharing a name. The historic MONTEREY \
COLONIAL (1830s-40s) is a hybrid of Spanish/Mexican adobe construction with \
Anglo-American and New England elements - the Larkin House in Monterey is the \
prototype. The MONTEREY REVIVAL (1920s-40s) is the later commercial style. \
One identifier serves both because MLS copy almost never distinguishes them, \
and in California a listing saying "Monterey" means the revival in nearly \
every case.').
characteristic(monterey, 'Two storeys with a cantilevered second-storey balcony across the
↪  facade').
```

```
characteristic(monterey, 'Stucco or adobe walls; low-pitched tile or shingle roof').
characteristic(monterey, 'Spanish Colonial detail applied to an Anglo-American form').
typical_detail(monterey, second_story_balcony).
typical_detail(monterey, clay_tile_roof).
typical_detail(monterey, adobe).
prevalence(monterey, california, uncommon).


style(tuscan).
period(tuscan, 1985, 2010).
definition(tuscan,
  'The California tract idiom of roughly 1985-2010. Recorded separately from \
Mediterranean Revival rather than folded into it because it is a distinct \
market period with a distinct - and now often negative - buyer reaction, \
which matters more for valuation than its stylistic ancestry.').
characteristic(tuscan, 'Heavy textured stucco, often in ochre or terracotta tones').
characteristic(tuscan, 'Stacked stone veneer at the base and entry').
characteristic(tuscan, 'Arched entries and window heads; faux-aged finishes').
characteristic(tuscan, 'Prominent front-facing garage').
confused_with(tuscan, mediterranean).
prevalence(tuscan, california, common).

/* ============================================================
   STYLES - Shingle, and the modern line
   ============================================================ */


style(art_deco).
period(art_deco, 1925, 1940).
definition(art_deco,
  'Geometric, vertical, ornamental modernism. More common in California \
multifamily and commercial work than in single-family houses, but the \
residential stock is real, particularly in San Francisco, Oakland and \
Alameda.').
characteristic(art_deco, 'Vertical emphasis; stepped or setback massing').
characteristic(art_deco, 'Zigzag, chevron and floral geometric ornament').
characteristic(art_deco, 'Smooth wall surfaces with decorative concentration at openings').
confused_with(art_deco, streamline_moderne).
prevalence(art_deco, california, uncommon).

style(streamline_moderne).
period(streamline_moderne, 1930, 1945).
related(streamline_moderne, art_deco).
definition(streamline_moderne,
  'The horizontal successor to Art Deco, borrowing from ocean liners and \
aerodynamics. The two are frequently conflated and look nothing alike: Deco \
is vertical and ornamental, Moderne horizontal and smooth.').
characteristic(streamline_moderne, 'Rounded corners and curved wall planes').
characteristic(streamline_moderne, 'Horizontal banding, often as raised speed lines').
characteristic(streamline_moderne, 'Glass block, porthole windows, pipe railings').
characteristic(streamline_moderne, 'Flat roof; smooth white or pastel stucco').
typical_detail(streamline_moderne, glass_block).
confused_with(streamline_moderne, art_deco).
prevalence(streamline_moderne, california, uncommon).

style(international).
period(international, 1930, 1960).
definition(international,
  'European modernism as it reached California through Neutra, Schindler and \
their followers. Deliberately placeless - which is what separates it from the \
Bay Tradition, regionalist and wood-led, and from Midcentury Modern, its \
later, softer and more domestic American development.').
characteristic(international, 'Flat roof; no eave, no ornament, no cornice').
characteristic(international, 'Smooth unbroken wall plane, usually white').
characteristic(international, 'Ribbon windows and cantilevered volumes').
```

```
typical_detail(international, band_windows).
confused_with(international, midcentury).
prevalence(international, california, rare).

style(midcentury).
period(midcentury, 1945, 1975).
definition(midcentury,
  'The post-war American development of modernism: softer, more domestic and \
more material-friendly than the International Style, and built at tract scale \
as well as by architects.').
characteristic(midcentury, 'Open plan; low horizontal massing').
characteristic(midcentury, 'Large glazing, often floor to ceiling; clerestory windows').
characteristic(midcentury, 'Post-and-beam structure left visible').
characteristic(midcentury, 'Flat or low-pitched gable roof with wide overhang').
typical_detail(midcentury, post_and_beam).
typical_detail(midcentury, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(midcentury, clerestory).
typical_form(midcentury, ranch).
prevalence(midcentury, california, very_common).

style(eichler).
period(eichler, 1949, 1974).
related(eichler, midcentury).
definition(eichler,
  'Joseph Eichler''s tract modernism. Strictly a BUILDER rather than a style, \
but the trade uses it as a style designation and it carries a measurable \
premium in Palo Alto, Sunnyvale, San Rafael and Walnut Creek - which is \
reason enough for its own identifier in an appraisal ontology, whatever an \
architectural historian would say.').
characteristic(eichler, 'Post-and-beam structure with exposed beams').
characteristic(eichler, 'Floor-to-ceiling glass to private rear yards; blank street facade').
characteristic(eichler, 'Central atrium entry').
characteristic(eichler, 'Radiant-heated concrete slab; flat or low-gable roof').
typical_detail(eichler, post_and_beam).
typical_detail(eichler, atrium).
typical_detail(eichler, floor_to_ceiling_glass).
typical_detail(eichler, radiant_slab).
prevalence(eichler, california, uncommon).

style(shed_style).
period(shed_style, 1960, 1985).
related(shed_style, sea_ranch).
definition(shed_style,
  'Multiple shed roofs at opposing angles over asymmetrical massing. Sea \
Ranch is its most distinguished expression rather than a synonym for it.').
characteristic(shed_style, 'Several shed roofs meeting at odd angles').
characteristic(shed_style, 'Vertical wood siding; minimal trim and ornament').
characteristic(shed_style, 'Deliberately site-responsive, irregular plan').
typical_detail(shed_style, shed_roof).
prevalence(shed_style, california, uncommon).

/* ============================================================
   STYLES - post-war vernacular and after
   ============================================================ */

style(minimal_traditional).
period(minimal_traditional, 1935, 1950).
definition(minimal_traditional,
  'The compact, almost ornament-free house of the late Depression, the war \
years and immediately after - the direct precursor to the mass post-war \
Ranch, and enormously common in California. Conspicuously absent from most \
style lists because it is unglamorous. NOTE this is a preservation term: \
agents write "starter home" or "1940s cottage", so it is far better derived \
from structured data (year built, small footprint, single storey) than from \
listing text.').
```

```
characteristic(minimal_traditional, 'Compact, usually single storey, small footprint').
characteristic(minimal_traditional, 'Low or moderate roof pitch, close eaves').
characteristic(minimal_traditional, 'A vestigial front-facing gable as the only gesture').
characteristic(minimal_traditional, 'Almost no applied ornament').
prevalence(minimal_traditional, california, very_common).

style(ranch).
period(ranch, 1935, 1975).
definition(ranch,
  'A recognised architectural tradition - Cliff May, the California ranch, \
the western and suburban ranch - and separately a physical shape. This \
identifier is the STYLE; form(ranch) is the shape. A house may have either \
without the other.').
characteristic(ranch, 'Long, low, single-storey, ground-hugging massing').
characteristic(ranch, 'Low-pitched roof with wide eaves').
characteristic(ranch, 'Attached garage facing the street; picture window').
characteristic(ranch, 'Indoor-outdoor planning to a rear patio').
typical_form(ranch, ranch).
prevalence(ranch, california, very_common).

style(modern_farmhouse).
period(modern_farmhouse, 2010, 9999).
definition(modern_farmhouse,
  'A genuine contemporary style vocabulary, and a different thing from the \
rural vernacular FORM it borrows from. A 1900 farmhouse is the form without \
the style; a 2021 build is usually the style and was never a farm.').
characteristic(modern_farmhouse, 'Board-and-batten siding, usually white or very dark').
characteristic(modern_farmhouse, 'Standing-seam metal roof').
characteristic(modern_farmhouse, 'Black-framed windows; large simple gables').
characteristic(modern_farmhouse, 'Stripped-down vernacular massing without ornament').
typical_detail(modern_farmhouse, board_and_batten).
typical_form(modern_farmhouse, farmhouse).
prevalence(modern_farmhouse, california, common).

style(neo_eclectic).
period(neo_eclectic, 1980, 9999).
definition(neo_eclectic,
  'Suburban work combining historical motifs without committing to any one of \
them. Far better than calling everything built after 1980 "Contemporary". \
NOTE agents never write the word, so this will effectively only appear in \
trade or appraisal text.').
characteristic(neo_eclectic, 'Fragments of several revivals applied to one elevation').
characteristic(neo_eclectic, 'Mixed cladding - stone veneer, stucco, siding - on one face').
characteristic(neo_eclectic, 'Prominent projecting garage; two-storey entry feature').
prevalence(neo_eclectic, california, very_common).

style(contemporary).
period(contemporary, 1960, 9999).
definition(contemporary,
  'Design emphasising the architectural vocabulary current AT THE TIME OF \
CONSTRUCTION rather than adherence to a historical revival. The term is \
TEMPORALLY RELATIVE: a 1975 California house is properly Contemporary and \
does not stop being so as the decades pass. A Contemporary house may still \
borrow historical references, so "no historical vocabulary" is too strict a \
reading.').
characteristic(contemporary, 'Simplified forms; reduced applied ornament').
characteristic(contemporary, 'Large glazing; unconventional roof geometry').
characteristic(contemporary, 'Open plan').
prevalence(contemporary, california, very_common).

/* ============================================================
   FORMS - the shape of the building, independent of style
   ============================================================ */

form(bungalow).
```

```
definition(bungalow,
  'A FORM: low, compact, one or one-and-a-half storeys, usually with a \
prominent front porch. Very frequently executed in Craftsman vocabulary in \
California, which is why the two are conflated - but a Chicago bungalow is \
not Arts and Crafts, and plenty of California bungalows are plain builder \
work. A house is NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts \
detailing.').
prevalence(bungalow, california, very_common).

form(foursquare).
definition(foursquare,
  'American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low hipped roof \
with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor. A FORM - it \
was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival and plain vernacular dress \
alike, so it implies no style.').
prevalence(foursquare, california, common).

form(ranch).
definition(ranch,
  'A FORM: long, low, single-storey. Distinct from style(ranch): a 2020 \
contemporary house may have the ranch shape without the ranch style \
vocabulary, and a ranch-influenced split-level may have the style without the \
shape.').
prevalence(ranch, california, very_common).

form(farmhouse).
definition(farmhouse,
  'A FORM: the rural vernacular shape - simple gabled volume, often with a \
porch and later additions. See style(modern_farmhouse) for the contemporary \
vocabulary that borrows from it.').
prevalence(farmhouse, california, common).

form(hacienda).
definition(hacienda,
  'A courtyard PLAN as much as anything: single storey, rambling, rooms \
arranged around an open court. Placed on the form axis deliberately - in \
California MLS copy the word means almost anything vaguely Spanish and \
sprawling, so it should carry no stylistic inference.').
prevalence(hacienda, california, uncommon).

/* ============================================================
   DETAILS - evidence, never proof
   ============================================================ */

detail(exposed_rafters).  detail(box_beams).       detail(built_ins).
detail(tapered_columns).  detail(deep_eaves).      detail(knee_braces).
detail(river_rock).       detail(stone_piers).     detail(divided_light).
detail(art_glass).        detail(wainscoting).     detail(window_seat).
detail(turret).           detail(fishscale_shingles). detail(spindlework).
detail(bracketed_cornice). detail(wraparound_porch). detail(bay_window).
detail(pocket_doors).     detail(mansard_roof).    detail(half_timbering).
detail(clay_tile_roof).   detail(mission_parapet). detail(arcade).
detail(arched_openings).  detail(wrought_iron).    detail(courtyard).
detail(second_story_balcony). detail(adobe).       detail(post_and_beam).
detail(atrium).           detail(floor_to_ceiling_glass). detail(clerestory).
detail(radiant_slab).     detail(band_windows).    detail(glass_block).
detail(board_and_batten). detail(shingle_siding).  detail(shed_roof).
/* Roof shape. The article calls roof form the most reliable discriminator
   there is, so the shapes that do the discriminating are recorded like any
   other detail -- evidence, weighted by how many styles claim them. A gable
   is claimed by many and is therefore weak evidence, which is correct: it is
   the commonest roof in the state. */
detail(gable_roof).      detail(hipped_roof).     detail(gambrel_roof).
detail(catslide_roof).
detail(porte_cochere).
```

```
/* roof shape as evidence, from the distinctions the article draws */
typical_detail(french_normandy, turret).   /* round or polygonal entry turret */
typical_detail(storybook, turret).         /* a turret is part of the whimsy */
typical_detail(tudor, gable_roof).
typical_detail(french_normandy, hipped_roof).
typical_detail(english_cottage, catslide_roof).
typical_detail(dutch_colonial, gambrel_roof).
typical_detail(prairie, hipped_roof).
typical_detail(craftsman, gable_roof).
typical_detail(queen_anne, gable_roof).
typical_detail(storybook, catslide_roof).
typical_detail(minimal_traditional, gable_roof).

/* ============================================================
   QUERIES
   ============================================================ */

/* the styles expressing a movement */
styles_of(Movement, Styles) :-
    movement(Movement),
    findall(S, expresses(S, Movement), Styles).

/* pairs routinely mistaken for each other, in both directions */
confusable(A, B) :- confused_with(A, B).
confusable(A, B) :- confused_with(B, A).

/* styles current in a given year */
era(Year, Styles) :-
    findall(S, ( style(S), period(S, From, To), Year >= From, Year =< To ),
            Styles).

/* details that are evidence for a style. NOT a rule for inferring it: several
   styles share most of this vocabulary, which is why detailing sets no style
   flag in the parser. */
evidence_for(Style, Details) :-
    findall(D, typical_detail(Style, D), Details).

/* which styles a detail is evidence for -- usually more than one, which is
   the point */
evidence_of(Detail, Styles) :-
    detail(Detail),
    findall(S, typical_detail(S, Detail), Styles).

/* ---------- printing ---------- */

describe(Id) :-
    axis_of(Id, Axis),
    format("~w  [~w]~n", [Id, Axis]),
    ( period(Id, F, T) -> format("  period: ~w-~w~n", [F, T]) ; true ),
    ( prevalence(Id, california, P) -> format("  in California: ~w~n", [P]) ; true ),
    ( expresses(Id, M) -> format("  expresses: ~w~n", [M]) ; true ),
    ( influenced_by(Id, I) -> format("  influenced by: ~w (NOT containment)~n", [I]) ; true ),
    ( definition(Id, D) -> format("  ~w~n", [D]) ; true ),
    ( characteristic(Id, _)
      -> format("  characteristics:~n", []),
         forall(characteristic(Id, C), format("    - ~w~n", [C]))
      ;  true ),
    ( typical_detail(Id, _)
      -> format("  typical detailing (evidence, not entailment):~n", []),
         forall(typical_detail(Id, Dt), format("    - ~w~n", [Dt]))
      ;  true ),
    /* setof, not forall: confused_with/2 is often declared in BOTH
       directions, so a bare forall lists each pair twice */
    ( setof(X, confusable(Id, X), Xs)
```

```
      -> format("  routinely confused with:~n", []),
         forall(member(X, Xs), format("    - ~w~n", [X]))
      ;  true ).

/* ---------- integrity checks ----------
   Run check/0 after editing. These are the invariants the ontology relies on;
   the parser's tests cover behaviour, these cover structure. */

check :-
    findall(E, problem(E), Es),
    ( Es == [] -> format("ontology OK~n", [])
    ; forall(member(E, Es), format("PROBLEM: ~w~n", [E])) ).

problem(no_definition(Id))   :- ( style(Id) ; movement(Id) ; form(Id) ),
                                \+ definition(Id, _).
problem(no_period(Id))       :- ( style(Id) ; movement(Id) ), \+ period(Id, _, _).
problem(parent_not_movement(S, M)) :- expresses(S, M), \+ movement(M).
problem(child_not_style(S, M))     :- expresses(S, M), \+ style(S).
problem(unknown_detail(S, D))      :- typical_detail(S, D), \+ detail(D).
problem(unknown_form(S, F))        :- typical_form(S, F), \+ form(F).
problem(unknown_in_confusion(A, B)):- confused_with(A, B),
                                      ( \+ style(A) ; \+ style(B) ).
problem(style_and_movement(Id))    :- style(Id), movement(Id).

/* ============================================================
   SCORING FROM OBSERVED DETAIL
   Given the details seen across several photographs of one house, weigh the
   evidence for each style. Documented rules, arguable but written down -
   which is the point: an expert may disagree with a weighting, and can see
   exactly which one to argue with.

   Specificity is COMPUTED, not declared. A detail shared by one style
   discriminates; a detail shared by six barely does. That is the inverse of
   how many styles claim it, and it falls out of typical_detail/2 without any
   new facts:

       tapered_columns  -> craftsman only            weight 1.00
       deep_eaves       -> craftsman, prairie        weight 0.50
       bay_window       -> four Victorian styles     weight 0.25

   The result is a SHARE of the evidence, not a probability. It says how the
   observed detailing divides among the styles that could explain it, which is
   what "80% Craftsman, 20% Arts and Crafts beyond Craftsman" means. Calibrated
   probabilities have to come from a fitted model on real photographs; this is
   the logical layer that model would feed.
   ============================================================ */

/* how many styles claim this detail; 1 means diagnostic */
detail_specificity(Detail, W) :-
    evidence_of(Detail, Styles),
    length(Styles, N), N > 0,
    W is 1.0 / N.

/* weight of evidence for one style from a set of observed details */
style_support(Details, Style, Support) :-
    style(Style),
    findall(W, ( member(D, Details),
                 typical_detail(Style, D),
                 detail_specificity(D, W) ), Ws),
    sum_(Ws, Support),
    Support > 0.

/* the same for a movement, gathered from the styles that express it -- this
   is how a detail can support "Arts and Crafts beyond Craftsman": it belongs
   to a sibling style under the same movement */
```

```
movement_support(Details, Movement, Support) :-
    movement(Movement),
    findall(S, ( style_support(Details, St, S), expresses(St, Movement) ), Ss),
    sum_(Ss, Support),
    Support > 0.

sum_([], 0.0).
sum_([X|Xs], S) :- sum_(Xs, S0), S is S0 + X.

/* Ranked shares. Ranked is a list of Style-Percent, highest first, and the
   percentages sum to 100 across the styles with any support. */
style_shares(Details, Ranked) :-
    findall(Sup-St, style_support(Details, St, Sup), Pairs),
    sum_pairs_(Pairs, Total),
    Total > 0,
    findall(Pct-St, ( member(Sup-St, Pairs),
                      Pct0 is (Sup / Total) * 100,
                      Pct is round(Pct0 * 10) / 10 ), Scored),
    sort_desc_(Scored, Ranked).

/* Descending standard order, duplicates kept. Written out rather than called
   as sort/4, which is not ISO and is absent from some systems; the list is at
   most one entry per style, so an insertion sort costs nothing. */
sort_desc_([], []).
sort_desc_([X|Xs], Sorted) :-
    sort_desc_(Xs, Rest),
    insert_desc_(X, Rest, Sorted).

insert_desc_(X, [], [X]).
insert_desc_(X, [Y|T], Result) :-
    (  X @>= Y
    -> Result = [X, Y|T]
    ;  Result = [Y|Rest],
       insert_desc_(X, T, Rest) ).

sum_pairs_([], 0.0).
sum_pairs_([S-_|T], Total) :- sum_pairs_(T, T0), Total is T0 + S.

/* The reading an appraiser would want: the leading style, its share, and what
   else the detailing supports. Deliberately NOT a hard classification -- it
   reports the division of evidence and leaves the call to the reader. */
classify(Details, leading(Style, Pct), Rest) :-
    style_shares(Details, [Pct-Style|Rest]).

report(Details) :-
    format("observed: ~w~n", [Details]),
    ( style_shares(Details, Ranked)
      -> format("evidence divides as:~n", []),
         forall(member(P-S, Ranked), format("   ~1f%~t~10| ~w~n", [P, S]))
      ;  format("no style evidence in that detailing~n", []) ),
    ( movement_support(Details, _, _)
      -> format("movement support:~n", []),
         forall(movement_support(Details, Mv, Sv),
                format("   ~w~t~24| ~4f~n", [Mv, Sv]))
      ;  true ).
```

B Die Grammatik: Der Architekturteil von `mls_remarks.pl`

Die Grammatikdatei umfasst 2.431 Zeilen, von denen sich die meisten mit anderen Themen als dem Stil befassen: Qualität, Zustand, Nebengebäude, Fahrzeugabstellplätze, Verkaufsbedingungen. Hier wird ausschließlich der Abschnitt zur Architektur wiedergegeben, Zeilen 426 bis 1093 der für diese Ausgabe verwendeten Datei, der die Stilmerkmale, den Modifikator „guard“ für Stilbegriffe, die regionale Zeile für die Bay Area sowie architektonische Details abdeckt. Die

Zeilennummern beziehen sich auf die vollständige Datei.

```
/* ---------- Architectural style ----------
   `craftsman` was not in the grammar at all - only `craftsmanship`, a quality
   word - so "1912 Craftsman" registered neither the style nor the era. Style
   is one of the "good bones" that decides whether an old house is restored or
   torn down, so it belongs beside geology here.

   Core grammar, not a tier pack: a Craftsman is a Craftsman in Vallejo as much
   as in Piedmont, it is merely rarer. (The Bay Area pack already carries
   `eichler` and `victorian`; those stay where they are - %% REVIEW whether
   they should move here too.) */
/* Styles are not a flat list - some CONTAIN others:

         ARTS AND CRAFTS  (the movement)
         |
         +-- CRAFTSMAN            these overlap, and the overlap
             |                    is the "Craftsman bungalow"
         BUNGALOW  ----------------+

   Arts and Crafts is the parent: a Craftsman is one, but so is a Greene &
   Greene ultimate bungalow or a Stickley-influenced foursquare, and "arts and
   crafts" on its own does NOT mean Craftsman. Bungalow is a FORM, not a style
   - Chicago and California bungalows are not Craftsman - so it sits partly
   outside. Only the intersection is a Craftsman bungalow.

   Encoded as containment: craftsman implies arts_and_crafts (arch_parent/2),
   bungalow stands alone, and a remark saying "Craftsman bungalow" sets all
   three. The parent flag is therefore true for more houses than the child, so
   the two are correlated but not redundant.

   %% REVIEW the same question elsewhere in this list: Queen Anne is a
   Victorian subtype and Edwardian is arguably a different era, yet all three
   currently collapse into style_victorian. Spanish/Mediterranean/hacienda
   likewise. */
/* STYLE and FORM are different axes and are kept in separate lists.

     style = the design vocabulary        Arts and Crafts, Craftsman, Tudor
     form  = the shape of the building    bungalow, cottage, two-storey

   You can have an Arts and Crafts bungalow, a two-storey Arts and Crafts
   house, an Arts and Crafts cottage, or a large Arts and Crafts country house
   that looks nothing like a bungalow. The two are strongly associated in
   California only because the Craftsman bungalow became the commonest
   expression of the movement - they are not interchangeable, and a house is
   NOT a bungalow merely because it has Arts and Crafts detailing.

   %% REVIEW `ranch` and `farmhouse`: both read as style AND form in MLS usage
   ("ranch style" is a designation; a ranch is also a low single-storey shape).
   They sit in form for now. */
/* MOVEMENTS and FAMILIES are a separate axis from styles. They are different
   kinds of entity, and putting them on one axis was what made the ontology
   unsafe for inference: arts_and_crafts is a MOVEMENT, victorian an ERA and
   family, bay_tradition a regional TRADITION, while craftsman, italianate and
   sea_ranch are styles. A movement is expressed BY styles; it is not one.

   Every arch_parent/2 rule maps a style to a movement - there are no
   style-to-style containments - so the two lists partition cleanly.

   %% NOTE `victorian` is strictly an era/family rather than a movement, and
   sits here for want of a third axis. In San Francisco trade usage it is
   spoken of as though it were a style, which is why it must be emitted at all;
   it is not one. */
arch_movements([arts_and_crafts, victorian, bay_tradition]).

```

```
arch_styles([craftsman, prairie,
             first_bay_tradition, second_bay_tradition, sea_ranch,
             queen_anne, italianate, stick, edwardian,
             tudor, storybook, mission, spanish_colonial, mediterranean,
             shingle, colonial, dutch_colonial, neoclassical,
             english_cottage, french_normandy,
             monterey, minimal_traditional,
             ranch, modern_farmhouse, shed_style, neo_eclectic, tuscan,
             art_deco, streamline_moderne, international,
             midcentury, eichler, contemporary]).

/* `ranch` and `farmhouse` appear on BOTH axes, which is not redundancy: a
   1953 tract ranch is style_ranch AND form_ranch, a 2020 contemporary can be
   form_ranch without the style, and a ranch-influenced split-level can be
   style_ranch with a different form. `hacienda` moved here from style - it is
   a courtyard PLAN, and in California MLS copy the word means almost anything
   vaguely Spanish and sprawling, so it should carry no stylistic inference. */
arch_forms([bungalow, foursquare, ranch, farmhouse, hacienda]).

arch_parent(craftsman,  arts_and_crafts).
/* Prairie is NOT a child (reverted 2026-08-27, user). Prairie School developed
   ALONGSIDE Arts and Crafts and was influenced by it rather than contained by
   it - historians describe it as paralleling the movement, not belonging to it.
   Containment would make every Prairie house assert Arts and Crafts, which is
   a stronger claim than the history supports. The association is recorded as
   influence instead, which carries no inference. */
arch_influence(prairie, arts_and_crafts).
arch_related(prairie,   craftsman).
/* Victorian is an ERA and a family (1837-1901); Queen Anne, Italianate and
   Stick are subtypes within it, so naming one implies the family. Edwardian is
   NOT a subtype - it is the following era (1901-1910), post-Victorian and
   generally plainer, and San Francisco listings treat it as its own category.
   It therefore has no parent. */
/* The Bay Area regional line is three generations, not one. A house in any of
   them IS Bay Tradition, so this is genuine containment. */
arch_parent(first_bay_tradition,  bay_tradition).
arch_parent(second_bay_tradition, bay_tradition).
arch_parent(sea_ranch,            bay_tradition).

arch_parent(queen_anne, victorian).
arch_parent(italianate, victorian).
arch_parent(stick,      victorian).

feat(arch(craftsman))       --> [craftsman], not_modifier.
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [arts,and,crafts].
feat(arch(arts_and_crafts)) --> [W,and,crafts], { member(W, [art,arts]) }.
feat(form(bungalow))        --> [bungalow].
feat(form(bungalow))        --> [bungalows].
/* --- the Victorian family --- */
feat(arch(victorian))    --> [victorian], not_modifier.
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,anne].       % asymmetrical, turret,
feat(arch(queen_anne))   --> [queen,ann].        % wraparound porch, spindlework
feat(arch(italianate))   --> [italianate], not_modifier.       % bracketed cornice, tall
↪  narrow
                                                 % windows; very common in SF
feat(arch(stick))        --> [stick,eastlake].   % vertical stickwork, squared bays
feat(arch(stick))        --> [eastlake].
feat(arch(stick))        --> [stick,W], { member(W, [style,victorian]) }.
/* a different era, not a Victorian subtype */
feat(arch(edwardian))    --> [edwardian], not_modifier.

feat(arch(tudor))        --> [tudor], not_modifier.

/* PRAIRIE - Wright-derived, c.1900-1920, contemporaneous with Craftsman:
   strong horizontals, low-pitched hipped roof, wide overhanging eaves, bands
```

```
   of windows, massive central chimney. Shares much of the Craftsman detailing
   (deep eaves, built-ins, art glass), which is why the detail flags
   deliberately infer no style.

   Prairie is INFLUENCED BY arts_and_crafts but not contained by it - see
   arch_influence/2 above. arch_influence/2 and arch_related/2 are declarative
   only: nothing consults them, so naming Prairie sets no other flag. They
   record what is known without letting it become an inference. */
feat(arch(prairie))      --> [prairie,W], { member(W, [style,school,home,house,
                                                       influenced]) }.
feat(arch(prairie))      --> [prairie], not_modifier.
feat(arch(prairie))      --> [frank,lloyd,wright].
feat(arch(prairie))      --> [wright,W], { member(W, [inspired,influenced,designed]) }.

/* STORYBOOK - 1920s-30s whimsical revival: steeply pitched irregular
   rooflines, false thatch, turrets, arched plank doors. A real Bay Area and
   SoCal idiom, sometimes called Storybook Tudor or Hansel-and-Gretel.

   The word is also loose MLS puffery - "storybook charm", "a storybook
   setting" - meaning merely cute. Those are blocked; a storybook COTTAGE or
   CHARMER is the style. */
feat(arch(shingle))      --> [shingle,W], { member(W, [style,home,house]) }.
feat(arch(storybook))    --> [storybook], not_modifier, not_next([perfect,ending]).
feat(arch(storybook))    --> [story,book,W], { member(W, [cottage,tudor,home,
                                                          house,charmer]) }.
feat(arch(storybook))    --> [hansel,and,gretel].
feat(arch(storybook))    --> [fairytale,W], { member(W, [cottage,tudor,home,house]) }.

/* --- the Spanish-derived group: siblings, not one flag ---
   Mission Revival (c.1890-1915) came FIRST and takes its vocabulary from the
   California missions: curvilinear parapets, arcades, quatrefoil windows.
   Spanish Colonial Revival (c.1915-1940) is the later and commoner idiom:
   white stucco, low-pitched red clay tile, arched openings, wrought iron.
   Mediterranean is broader and more eclectic, usually larger, mixing Italian
   and Spanish sources. Hacienda is a PLAN as much as a style - single storey,
   rambling, arranged around a courtyard.

   Kept as separate siblings with no parent: the boundaries between them are
   genuinely contested, and inventing an umbrella would assert a taxonomy the
   trade does not agree on. %% REVIEW if you want one. */
feat(arch(mission))          --> [mission,W], { member(W, [style,revival,
                                                           architecture]) }.
/* NOT the bare word `mission`: in the Bay Area it is a district, a street, a
   school district and several saints before it is a style. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish,W], { member(W, [colonial,revival,style,
                                                           eclectic]) }.
/* Bare `spanish` IS usually a style claim ("Spanish charmer", "Spanish villa"),
   unlike bare `mission`, so it is kept - but blocked where the word is
   modifying something else: Spanish tile is a roofing material, Spanish oak is
   a floor, and a Spanish-speaking agent is not a style at all. */
feat(arch(spanish_colonial)) --> [spanish], not_modifier.

/* zero-width lookahead: the next token must not be one of Ws */
not_next(Ws, S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ memberchk(T, Ws) ; true ).

/* ---------- the style-word modifier guard ----------
   A style word followed by one of these is modifying something that is NOT
   the house, and asserts nothing about its architecture:

     "Craftsman quality"        workmanship, not a Craftsman house
     "Colonial doors"           a door profile
     "Victorian molding"        a moulding profile
     "Mediterranean climate"    the weather
     "Contemporary living"      marketing
     "mid-century neighborhood" the neighbourhood, not this house
```

```
      "Eichler neighborhood"     ditto - next door to one is not being one
      "Tudor Drive"              a street
      "Mission schools"          a school district
      "Spanish tile"             a roofing material

   One list applied to every bare style word, rather than a separate list per
   style: the failure mode is generic, so the guard should be too. Words that
   legitimately FOLLOW a style word - home, house, style, revival, bungalow,
   cottage, charmer - are deliberately absent. */
not_modifier(S, S) :- ( S = [T|_] -> \+ non_house_noun(T) ; true ).

non_house_noun(W) :-
    member(W, [ /* attributes of workmanship, not of the house */
                quality,workmanship,craftsmanship,detail,details,detailing,
                influence,influences,touches,accents,flair,
                /* components a style word can qualify */
                molding,moldings,moulding,trim,millwork,woodwork,
                door,doors,window,windows,cabinet,cabinets,
                tile,tiles,oak,cedar,glass,fixtures,hardware,
                /* not the building at all */
                climate,weather,speaking,
                living,lifestyle,charm,feel,feeling,vibe,ambiance,ambience,
                setting,romance,
                /* somewhere else */
                neighborhood,neighbourhood,neighbors,neighbours,area,district,
                school,schools,college,church,mission,park,village,city,town,
                /* street types */
                street,st,avenue,ave,road,rd,drive,dr,lane,ln,way,court,ct,
                place,pl,boulevard,blvd,circle,cir,terrace,ter,creek,view ]).
feat(arch(mediterranean))    --> [mediterranean], not_modifier.
feat(form(hacienda))         --> [hacienda], not_modifier.
/* bare `colonial` is Colonial Revival - but not when it is the second word of
   "Spanish colonial", which is a different style handled above, nor of "Dutch
   colonial", which has its own flag below */
feat(not_after([spanish,dutch], arch(colonial))) --> [colonial], not_modifier.

/* DUTCH COLONIAL - visually distinctive enough to warrant its own classifier:
   the gambrel roof, often with a full-width shed dormer, is unmistakable and
   shares little with the symmetrical Georgian-derived Colonial Revival. */
feat(arch(dutch_colonial)) --> [dutch,colonial].
feat(arch(dutch_colonial)) --> [gambrel].

/* NEOCLASSICAL - full-height portico, columns, pediment, symmetry. Grander
   and more explicitly classical than Colonial Revival, which quotes the
   classical vocabulary at domestic scale rather than reproducing it. */
feat(arch(neoclassical))   --> [W], { member(W, [neoclassical,neoclassic]) }.
feat(arch(neoclassical))   --> [neo,classical].
feat(arch(neoclassical))   --> [greek,revival].

/* ENGLISH COTTAGE - kept SEPARATE from Tudor Revival, which it is routinely
   miscalled. Both are Period Revival, but the cottage is small, asymmetrical,
   steep-roofed and picturesque, often with a catslide roof over the entry and
   little or no half-timbering. Many California 1920s-30s Period Revival
   cottages are described as Tudor when this is the better reading. */
feat(arch(english_cottage)) --> [english,W], { member(W, [cottage,country,
                                                          revival]) }.
feat(arch(english_cottage)) --> [cotswold].
feat(arch(english_cottage)) --> [W,cottage], { member(W, [storybook,tudor,
                                                          period,fairytale]) }.

/* FRENCH NORMANDY / FRENCH REVIVAL - 1920s-30s: steep hipped roofs, a round
   or polygonal entry turret, brick or stone with stucco. California has
   substantial numbers of these, and they are commonly mislabelled Tudor. */
feat(arch(french_normandy)) --> [french,W], { member(W, [normandy,norman,
                                                         revival,country,
```

```
                                                    provincial,eclectic]) }.
feat(arch(french_normandy)) --> [normandy].

/* SHED STYLE - c.1960s-80s: multiple shed roofs at odd angles, asymmetrical
   massing, vertical wood siding, minimal ornament, deliberately site-
   responsive. Distinct from Sea Ranch, which is its most distinguished
   expression rather than a synonym. */
feat(arch(shed_style))      --> [shed,style].
feat(arch(shed_style))      --> [W,sheds], { member(W, [multiple,intersecting]) }.

/* NEO-ECLECTIC - c.1980s onward suburban work combining historical motifs
   without committing to one: mixed cladding, prominent garage, applied
   fragments of several revivals. Far better than calling everything built
   after 1980 "Contemporary". %% LIMITATION: agents never write the word, so
   this will effectively only fire on trade or appraisal text. */
feat(arch(neo_eclectic))    --> [neo,eclectic].
feat(arch(neo_eclectic))    --> [neoeclectic].

/* TUSCAN - the 1990s-2000s California tract idiom: heavy stucco, arches,
   stacked stone veneer, faux-aged finishes. Recorded as its own flag rather
   than folded into `mediterranean` because it is a distinct market period
   with a distinct - and now often negative - buyer reaction. */
feat(arch(tuscan))          --> [tuscan].
feat(arch(tuscan))          --> [W,tuscan], { member(W, [old,italian]) }.
feat(form(ranch))        --> [rancher].
/* RANCH - a recognised architectural tradition AND a physical shape.
   Cliff May, the California ranch, the western and suburban ranch are a style;
   long, low and single-storey is a form. Both are emitted, and a house can
   have either without the other.

   Bare `ranch` gives the FORM. It carries the shared modifier guard (which
   blocks "ranch lifestyle") plus a lookbehind for the working-property senses:
   a horse ranch is not a ranch house, and Sea Ranch is neither. */
ranch_not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian]).

/* one rule for the form: bare `ranch`, with the shared modifier guard (which
   blocks "ranch lifestyle") and the lookbehind list above. "ranch style" and
   "ranch home" reach it too, since neither following word is a non-house
   noun. */
feat(not_after([sea,horse,working,cattle,guest,dude,equestrian], form(ranch)))
                         --> [ranch], not_modifier.

feat(not_after([sea], arch(ranch))) --> [ranch,style].
feat(arch(ranch))        --> [W,ranch], { member(W, [california,western,
                                                     suburban]) }.
feat(arch(ranch))        --> [cliff,may].
/* MONTEREY - uniquely Californian, and two things sharing a name.
   The historic Monterey Colonial (1830s-40s) is a hybrid: Spanish/Mexican
   adobe construction with Anglo-American and New England elements, the Larkin
   House in Monterey being the prototype. The Monterey Revival (1920s-40s) is
   the later commercial style - two storeys, stucco, tile roof, and the
   defining cantilevered second-storey balcony running the facade, with
   Spanish Colonial detail mixed into Anglo-American form.

   One flag for both: MLS copy almost never distinguishes them, and a listing
   saying "Monterey" in California means the revival in nearly every case.
   %% REVIEW if you want monterey_colonial and monterey_revival separately. */
feat(arch(monterey))     --> [monterey,W], { member(W, [colonial,revival,style]) }.
/* Monterey is a city, a bay, a county and a peninsula before it is a style,
   and those place words cannot go in the shared non_house_noun list: "bay"
   there would block "Victorian bay window", which is a Victorian. */
feat(arch(monterey))     --> [monterey], not_modifier,
                             not_next([bay,county,peninsula,harbor,harbour,
                                       marina,aquarium,pines,pier,wharf,
                                       cypress,carmel,salinas]).
```

```
748
749 /* MINIMAL TRADITIONAL - c.1935-1950: compact, one storey, low to moderate
750    roof pitch, almost no ornament, often a vestigial front-facing gable. The
751    precursor to the mass postwar Ranch, and California has enormous numbers of
752    them.
753
754    %% LIMITATION: this is a preservation/architectural-historian term. Agents
755    do NOT write it - they write "starter home", "1940s cottage", "wartime
756    bungalow" - so this flag will rarely fire from remarks alone. It is far
757    better derived from structured data (year_built c.1935-1950 + small
758    footprint + single storey) than from text. Included so the vocabulary
759    exists when the term IS used, not because remarks will supply it. */
760 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,traditional].
761 feat(arch(minimal_traditional)) --> [minimal,W], { member(W, [traditional,
762                                                               traditionalist]) }.
763
764 /* ART DECO (1920s-30s) - geometric, vertical emphasis, zigzag and chevron
765    ornament, stepped massing. STREAMLINE MODERNE (1930s-40s) is its horizontal
766    successor: curved corners, glass block, porthole windows, flat roofs, ship
767    railings. Both are more common in California multifamily and commercial than
768    single-family, but the residential stock is real, particularly in SF,
769    Oakland and Alameda. Kept separate because the two look nothing alike. */
770 feat(arch(art_deco))      --> [art,deco].
771 feat(arch(art_deco))      --> [deco], not_modifier.
772 feat(arch(streamline_moderne)) --> [streamline,W], { member(W, [moderne,modern]) }.
773 feat(arch(streamline_moderne)) --> [moderne].
774
775 /* INTERNATIONAL STYLE - the 1920s-40s European modernism that reached
776    California through Neutra, Schindler and their followers: flat roof, smooth
777    unornamented wall plane, ribbon windows, cantilevers, no regional material
778    reference. Distinguished from `midcentury`, which is the later, softer,
779    more domestic American development, and from the Bay Tradition, which is
780    regionalist and wood-led where this is deliberately placeless. */
781 feat(arch(international)) --> [international,W], { member(W, [style,modern,
782                                                               modernism]) }.
783 feat(arch(international)) --> [W], { member(W, [neutra,schindler]) }.
784
785 feat(arch(midcentury))    --> [W], { member(W, [midcentury,mcm]) }, not_modifier.
786 feat(arch(midcentury))    --> [mid,century], not_modifier.
787
788 /* EICHLER - Joseph Eichler's tract modernism, c.1949-1974: post-and-beam,
789    floor-to-ceiling glass, atrium entry, flat or low-gable roof, radiant slab.
790    Strictly a BUILDER rather than a style, but the trade uses it as a style
791    designation and it carries a measurable premium in Palo Alto, Sunnyvale,
792    San Rafael and Walnut Creek.
793
794    Moved here from mls_remarks_bayarea.pl, which guarded it on bayarea_ctx: an
795    Eichler is an Eichler wherever it stands, and there are tracts outside the
796    nine counties. Same test as Craftsman - the meaning does not shift with the
797    market, only the frequency. %% REVIEW: `likeness` cues ("Eichler-inspired",
798    "in the manner of") are deliberately included, since the trade uses them and
799    they carry some of the premium; drop them if you want the name only. */
800 feat(arch(eichler))       --> [eichler], not_modifier.
801 feat(arch(eichler))       --> [eichlers], not_modifier.
802 feat(arch(eichler))       --> [W,eichler], { member(W, [classic,original,
803                                                         authentic]) }.
804
805 /* ---------- the Bay Area regional line ----------
806    Three generations, previously collapsed into one `bay_region` flag. They
807    share a regionalism - unpainted redwood or cedar, informal plans that follow
808    the site rather than a style book - but they are half a century apart and
809    built by different people for different clients.
810
811    FIRST BAY TRADITION (c.1890-1920) - Maybeck, Coxhead, Willis Polk, some of
812    Julia Morgan. Closely tied to Arts and Crafts and the Shingle style;
```

```
   vernacular building adapted to landscape. Berkeley and the Oakland hills.

   SECOND BAY TRADITION (c.1930s-1960s) - Wurster, Gardner Dailey, Esherick.
   Simpler, regional, wood-oriented modernism. This is the one usually meant by
   the bare phrase "Bay Region style".

   SEA RANCH (c.1960s onward) - Esherick and MLTW (Moore, Lyndon, Turnbull,
   Whitaker), with Halprin's landscape plan. Inherits the regionalism but is
   not synonymous with the Second Tradition.

   All three are distinct from `midcentury`: regionalist and material-led
   rather than International-derived, and usually one-off architect work rather
   than tract.

   %% REVIEW the cue lists. Architect surnames are the strongest signal but
   several are also ordinary names or places - `polk` is a major San Francisco
   street, `moore` and `turnbull` are common surnames - so those need a
   forename. This line is also more often DESCRIBED than named, so the cues
   below will under-fire. */
feat(arch(bay_tradition))        --> [bay,W], { member(W, [region,regional,
                                                          tradition]) }.

feat(arch(first_bay_tradition))  --> [first,bay,tradition].
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [W], { member(W, [maybeck,coxhead]) }.
feat(arch(first_bay_tradition))  --> [willis,polk].

feat(arch(second_bay_tradition)) --> [second,bay,tradition].
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [W], { member(W, [wurster,esherick]) }.
feat(arch(second_bay_tradition)) --> [gardner,dailey].

feat(arch(sea_ranch))            --> [sea,ranch].
feat(arch(sea_ranch))            --> [mltw].
feat(arch(sea_ranch))            --> [charles,moore].
feat(arch(sea_ranch))            --> [william,turnbull].
feat(arch(sea_ranch))            --> [third,bay,tradition].
/* `farmhouse` alone is a form - the rural vernacular shape. MODERN FARMHOUSE
   is a genuine contemporary style vocabulary and a different thing: board and
   batten siding, standing-seam metal roof, black-framed windows, large simple
   gables, stripped-down vernacular massing. A 1900 farmhouse is the form
   without the style; a 2021 build is usually the style without ever having
   been a farm. */
feat(form(farmhouse))    --> [farmhouse].
feat(arch(modern_farmhouse)) --> [W,farmhouse], { member(W, [modern,
                                                             contemporary]) }.

/* FOURSQUARE - American Foursquare, c.1895-1930: a boxy two-storey cube, low
   hipped roof with a central dormer, full-width porch, four rooms to a floor.
   A FORM, like bungalow - it was built in Craftsman, Prairie, Colonial Revival
   and plain vernacular dress, so it implies no style. */
feat(form(foursquare))   --> [foursquare].
feat(form(foursquare))   --> [four,square].
feat(form(foursquare))   --> [W,foursquare], { member(W, [american,classic]) }.
/* CONTEMPORARY is TEMPORALLY RELATIVE, and the definition must say so: it
   means the architectural vocabulary current when the house was built, not
   present-day. A 1975 California house is properly Contemporary and does not
   stop being so as the decades pass. Characterised by simplified forms, large
   glazing, unconventional roof geometry, open plans and little applied
   ornament - but it may still borrow historical references, so "no historical
   vocabulary" was too strict a reading. */
feat(arch(contemporary)) --> [W], { member(W, [contemporary,modernist]) },
                             not_modifier.

/* ---------- Architectural detailing ----------
   Agents describe the FEATURES and often never name the style: "built-ins,
   box beam ceilings, exposed rafters" says Craftsman without saying Craftsman.
```

```
   These are the visible-craftsmanship markers - exposed structure, natural
   materials, built-in joinery, deep eaves, tapered porch columns.

   Emitted as their own flags and NOT used to infer arch(craftsman): several
   appear on Shingle, Prairie and Tudor Revival houses too, and a Bay Area
   house from 1900-1930 is frequently Craftsman with elements of Shingle,
   Tudor Revival, Mission or Colonial Revival mixed in. Style BLENDING is the
   norm in that stock, so several style flags firing together is the correct
   reading, not a defect. Let the model weigh feature flags and style flags
   together rather than having the grammar collapse them.
   %% REVIEW the vocabulary. */
/* Selected for DISCRIMINATING power, not for completeness. A detail earns a
   flag when its presence distinguishes one style from another; `stucco`,
   `hipped roof` and `low-pitched roof` were proposed and rejected, because
   they appear on almost everything in California and would add noise rather
   than signal. `bay_window` is borderline - near-universal on San Francisco
   Victorians and Edwardians, absent on ranches - and is kept for that
   contrast. %% REVIEW it if it proves too common to be worth a column. */
arch_details([ /* Arts and Crafts / Craftsman */
               exposed_rafters, box_beams, built_ins, tapered_columns,
               deep_eaves, knee_braces, river_rock, stone_piers,
               divided_light, art_glass, wainscoting, window_seat,
               /* Victorian */
               turret, fishscale_shingles, spindlework, bracketed_cornice,
               wraparound_porch, bay_window, pocket_doors, mansard_roof,
               /* Tudor / storybook */
               half_timbering,
               /* Spanish / Mission / Monterey */
               clay_tile_roof, mission_parapet, arcade, arched_openings,
               wrought_iron, courtyard, second_story_balcony, adobe,
               /* Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International */
               post_and_beam, atrium, floor_to_ceiling_glass, clerestory,
               radiant_slab, band_windows, glass_block,
               /* siding and roof shapes that discriminate */
               board_and_batten, shingle_siding, shed_roof, porte_cochere,
               gable_roof, hipped_roof, gambrel_roof, catslide_roof ]).

feat(det(exposed_rafters))  --> [exposed,W], { member(W, [rafters,rafter,beams,
                                                         beam,brackets,trusses]) }.
feat(det(exposed_rafters))  --> [rafter,tails].
feat(det(box_beams))        --> [box,W], { member(W, [beam,beams,beamed]) }.
feat(det(box_beams))        --> [coffered,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(box_beams))        --> [beamed,W], { member(W, [ceiling,ceilings]) }.
feat(det(built_ins))        --> joined(W), { member(W, [builtin,builtins]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,W], { member(W, [ins,in]) }.
feat(det(built_ins))        --> [built,in,W], { member(W, [cabinetry,cabinets,
                                                           bookcases,buffet,hutch]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [tapered,W], { member(W, [columns,column,posts,post]) }.
feat(det(tapered_columns))  --> [W,columns], { member(W, [square,battered,porch]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [W,eaves], { member(W, [deep,wide,broad,overhanging,
                                                        generous]) }.
feat(det(deep_eaves))       --> [eave,W], { member(W, [brackets,overhang]) }.
feat(det(divided_light))    --> [divided,W], { member(W, [light,lights,lite,lites]) }.
/* `paned` as well as `pane`: "multi-paned windows" is the commoner phrasing
   and tokenizes as [multi, paned, windows] */
feat(det(divided_light))    --> [W,X,Y], { member(W, [multi,six,eight,nine,ten,
                                                      twelve,true,divided]),
                                           member(X, [pane,paned,panes]),
                                           member(Y, [windows,window,sash]) }.
feat(det(divided_light))    --> [W,X], { member(W, [multi,six,eight,nine,twelve]),
                                         member(X, [pane,paned,panes]) }.
/* ORNAMENTED WINDOWS - decorative glass, as distinct from divided_light,
   which is geometry (small panes in muntins) rather than ornament. In
   Craftsman work the art glass is typically in the UPPER sash over a plain
   lower one; in Victorian it is more often a stair or entry window. Kept
```

```
   separate from divided_light because a window can have either, both or
   neither, and the two are evidence of somewhat different things. */
feat(det(art_glass))        --> [W,glass], { member(W, [art,leaded,stained,
                                                        beveled,bevelled,
                                                        textured,antique]) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,window], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [W,windows], { member(W, [leaded,stained,art] ) }.
feat(det(art_glass))        --> [diamond,W], { member(W, [pane,paned,panes]) }.

feat(det(wainscoting))      --> joined(W), { member(W, [wainscoting,wainscot,
                                                       paneling,panelling]) }.
feat(det(wainscoting))      --> [picture,rail].
feat(det(wainscoting))      --> [plate,rail].
feat(det(window_seat))      --> [window,W], { member(W, [seat,seats]) }.
feat(det(window_seat))      --> [inglenook].

/* Not a Craftsman detail - Spanish/Mission - which is why this group is named
   for architectural detailing generally rather than for one style. It exists
   so "Spanish tile roof" records the evidence without ASSERTING the style:
   the phrase is good evidence of Spanish Colonial, but `spanish` there is
   modifying a roofing material, so the style flag is deliberately suppressed
   (see not_next/3 above). The flag stands on its own and the model can weigh
   it alongside the style flags. */
feat(det(clay_tile_roof))   --> [W,tile], { member(W, [clay,spanish,barrel,
                                                       mission,terracotta]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [terra,cotta,W], { member(W, [tile,tiles,roof]) }.
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tile,roof].
feat(det(clay_tile_roof))   --> [tiled,roof].

/* --- Arts and Crafts / Craftsman --- */
feat(det(knee_braces))      --> [knee,W], { member(W, [brace,braces]) }.
feat(det(river_rock))       --> [river,W], { member(W, [rock,rocks,stone]) }.
feat(det(river_rock))       --> [clinker,W], { member(W, [brick,bricks]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,piers], { member(W, [stone,brick,porch,
                                                        masonry,rock]) }.
feat(det(stone_piers))      --> [W,pillars], { member(W, [stone,brick,tapered]) }.

/* --- Victorian --- */
feat(det(turret))           --> [W], { member(W, [turret,turrets,tower]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> joined(W), { member(W, [fishscale,fishscales]) }.
feat(det(fishscale_shingles))--> [fish,scale].
feat(det(fishscale_shingles))--> [W,shingles], { member(W, [scalloped,patterned,
                                                            decorative]) }.
feat(det(spindlework))      --> joined(W), { member(W, [spindlework,spindles,
                                                        gingerbread]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [W,cornice], { member(W, [bracketed,ornate,
                                                          decorative,deep]) }.
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbel].
feat(det(bracketed_cornice))--> [corbels].
feat(det(wraparound_porch)) --> joined(W), { member(W, [wraparound,wrap]) },
                                [porch].
feat(det(wraparound_porch)) --> [wrap,around,porch].
feat(det(bay_window))       --> [bay,W], { member(W, [window,windows]) }.
feat(det(pocket_doors))     --> [pocket,W], { member(W, [door,doors]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,roof], { member(W, [gable,gabled]) }.
feat(det(gable_roof))       --> [W,gable], { member(W,
↪  [front,cross,side,steep,steeply,pitched]) }.
feat(det(hipped_roof))      --> [W,roof], { member(W, [hip,hipped]) }.
feat(det(gambrel_roof))     --> [gambrel].
feat(det(gambrel_roof))     --> [barn,W], { member(W, [roof,style,roofline]) }.
feat(det(catslide_roof))    --> [catslide].
feat(det(catslide_roof))    --> [cat,slide].
feat(det(catslide_roof))    --> [W,X,roof], { member(W, [sweeping,swept]), member(X,
↪  [low,down]) }.
feat(det(mansard_roof))     --> [mansard].
```

```
/* --- Tudor / storybook --- */
feat(det(half_timbering))   --> joined(W), { member(W, [halftimbering,
                                                       halftimbered]) }.
feat(det(half_timbering))   --> [half,W], { member(W, [timbering,timbered,
                                                     timber]) }.

/* --- Spanish / Mission / Monterey --- */
feat(det(mission_parapet))  --> [W,parapet], { member(W, [mission,curvilinear,
                                                        shaped,espadana]) }.
feat(det(mission_parapet))  --> [bell,W], { member(W, [tower,gable]) }.
feat(det(arcade))           --> [W], { member(W, [arcade,arcaded,loggia,
                                                  colonnade]) }, not_modifier.
feat(det(arched_openings))  --> [arched,W], { member(W, [openings,opening,
                                                       doorway,doorways,
                                                       entry,windows,window,
                                                       passageway]) }.
feat(det(arched_openings))  --> [W,arches], { member(W, [interior,graceful,
                                                       romanesque,rounded]) }.
feat(det(wrought_iron))     --> [wrought,iron].
feat(det(courtyard))        --> [courtyard].
feat(det(courtyard))        --> [court,yard].
feat(det(second_story_balcony))--> [W,balcony], { member(W, [second,cantilevered,
                                                           upper,full,covered]) }.
feat(det(second_story_balcony))--> [second,story,W], { member(W, [balcony,
                                                                 porch]) }.
/* Adobe is also a creek, a road and a software company in this market */
feat(det(adobe))            --> [adobe], not_modifier,
                                 not_next([creek,road,rd,street,st,systems,
                                           acrobat,reader]).

/* --- Modern: Eichler, midcentury, Prairie, International --- */
feat(det(post_and_beam))    --> [post,and,beam].
feat(det(post_and_beam))    --> [W,beam], { member(W, [exposed,structural,
                                                     glulam]) }.
feat(det(atrium))           --> [atrium].
feat(det(atrium))           --> [atriums].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [floor,to,ceiling,W], { member(W, [glass,
                                                                windows,window]) }.
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [wall,of,glass].
feat(det(floor_to_ceiling_glass))--> [walls,of,glass].
feat(det(clerestory))       --> joined(W), { member(W, [clerestory,clearstory,
                                                       clerestories]) }.
feat(det(radiant_slab))     --> [radiant,W], { member(W, [heat,heating,floor,
                                                        floors,slab]) }.
feat(det(band_windows))     --> [W,windows], { member(W, [ribbon,banded,
                                                        continuous]) }.
feat(det(band_windows))     --> [bands,of,windows].
feat(det(glass_block))      --> [glass,W], { member(W, [block,blocks]) }.

/* --- siding and roof shapes that discriminate --- */
feat(det(board_and_batten)) --> [board,and,batten].
feat(det(shingle_siding))   --> [W,shingles], { member(W, [cedar,wood,redwood,
                                                         shake]) }.
feat(det(shingle_siding))   --> [shingle,W], { member(W, [siding,clad,exterior]) }.
feat(det(shed_roof))        --> [shed,W], { member(W, [roof,roofs,roofline,
                                                     rooflines]) }.
feat(det(porte_cochere))    --> [porte,cochere].

det_features(Raw, Feats) :-
    arch_details(Ds),
    findall(Key-Val,
            ( member(D, Ds), atom_concat(detail_, D, Key),
              bool(memberchk(det(D), Raw), Val) ),
            Feats).
```

```
1071
1072 /* a style is present if its cue fired OR a cue for one of its children did */
1073 arch_present(Raw, A) :- memberchk(arch(A), Raw), !.
1074 arch_present(Raw, A) :- arch_parent(Child, A), memberchk(arch(Child), Raw).
1075
1076 arch_features(Raw, Feats) :-
1077     arch_movements(Ms),
1078     findall(Key-Val,
1079             ( member(M, Ms), atom_concat(movement_, M, Key),
1080               bool(arch_present(Raw, M), Val) ),
1081             MFeats),
1082     arch_styles(As),
1083     findall(Key-Val,
1084             ( member(A, As), atom_concat(style_, A, Key),
1085               bool(arch_present(Raw, A), Val) ),
1086             SFeats0),
1087     append(MFeats, SFeats0, SFeats),
1088     arch_forms(Fs),
1089     findall(Key-Val,
1090             ( member(Fm, Fs), atom_concat(form_, Fm, Key),
1091               bool(memberchk(form(Fm), Raw), Val) ),
1092             FFeats),
1093     append(SFeats, FFeats, Feats).
```

Department: Articles

Der merkwürdige Fall der brasilianischen Wertermittler

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026
Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/410wq635
© 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. In Brasilien wird die Wertermittlung von Immobilien als Teil des Ingenieurwesens angesehen. Gemäß ABNT NBR 14653-1 wird der „*engenheiro de avaliações*“ als fachlich ausgebildeter Hochschulabsolvent definiert, der beim CREA registriert ist, und der CONFEA-Beschluss 345/1990 überträgt Ingenieuren die Aufgaben der Begutachtung, der Durchführung von Sachverständigengutachten, der Vornahme von Bewertungen sowie der Entscheidung strittiger technischer Fragen (*arbitramento*). Der „*corretor de imóveis*“, der durch das Gesetz Lei 6.530/1978 gesondert eingerichtet wurde, verfügt über eine technische Qualifikation, und die gesetzliche Zuständigkeit des Maklers umfasst die Vermittlung sowie Gutachten zur Vermarktung; ob sich dies auch auf die Wertermittlung erstreckt, war zwischen den beiden Kammern strittig. Dieser Artikel untersucht die Unterscheidung zwischen diesen beiden Rollen, die sie festlegenden regulatorischen Maßnahmen sowie die daraus resultierende Verantwortung. Er befasst sich mit dem Makler- und Gutachterregister der CNAI und den Meinungsverschiedenheiten zwischen den beiden Berufsverbänden. Der Artikel kommt zu dem Schluss, dass Brasilien den Schätzungsprozess zwar geregelt hat, jedoch keine dauerhafte Grundlage für die Wertermittlung geschaffen hat, und vergleicht diese Methode mit dem Zwei-Werte-System in Deutschland. Ein Anhang stellt die Aufteilung der Zuständigkeiten in Form einer Prolog-Wissensdatenbank dar, wobei jede Aussage auf ihre Hauptquelle verweist.

Keywords: Brasilien, Bewertungskompetenz, *engenheiro de avaliações*, *corretor de imóveis*, NBR 14653, CONFEA/CREA, COFECI/CRECI, CNAI, reglementierte Berufe

1 Eine Anordnung, die überrascht

Ein amerikanischer Gutachter, der zum ersten Mal den brasilianischen Bewertungsstandard liest, bleibt in der Regel schon bei den Begriffsbestimmungen hängen. Dort, in Abschnitt 3.19 der von der ABNT (dem brasilianischen Normungsgremium) herausgegebenen Norm ABNT NBR 14653-1:2001, wird die Person definiert, die eine Bewertung durchführt:

> *engenheiro de avaliações* : Fachkraft mit Hochschulabschluss, gesetzlicher Zulassung und fachlich-wissenschaftlicher Qualifikation zur Durchführung von Begutachtungen, ordnungsgemäß registriert bei der Regionalkammer für Ingenieurwesen, Architektur und Agronomie (CREA). (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Ein Wertermittlungsingenieur verfügt über einen Hochschulabschluss, erfüllt die rechtlichen, technischen und wissenschaftlichen Qualifikationsanforderungen und ist bei der regionalen

Kammer für Ingenieurwesen, Architektur und Agronomie registriert; diese Position unterscheidet sich von der eines zugelassenen oder zertifizierten Wohnimmobiliengutachters. Die Norm stammt aus dem Jahr 2001. Seit dem Gesetz Lei 12.378/2010 sind Architekten bei einer separaten Kammer für Architektur und Stadtplanung (CAU) eingetragen, und CONFEA (der Bundesrat für Ingenieurwesen und Agronomie) sowie die CREAs sind nur noch die Kammern für Ingenieurwesen und Agronomie (Brasil 2010).

Der Hauptunterschied in Brasilien liegt nicht in der Erteilung der Zulassung – diese Praxis ist international üblich –, sondern vielmehr darin, wo die Zulassung vergeben wird. In den Vereinigten Staaten werden Gutachter von den Bundesstaaten nach national festgelegten Kriterien zugelassen, wobei die Bundesbehörden die staatlichen Programme beaufsichtigen; Makler werden separat zugelassen und werden in der Regel über die Transaktion vergütet. Im Gegensatz dazu wird die Wertermittlung in Brasilien als ingenieurtechnische Tätigkeit angesehen, die von demselben Kammsystem zugelassen wird, das auch die Ingenieure zulässt, die Bauwerke und öffentliche Bauvorhaben entwerfen, während Makler einem anderen rechtlichen und beruflichen System unterliegen.

Der Artikel beschreibt die relevanten Berufsverbände, erläutert deren jeweilige Aufgaben und Zuständigkeiten, legt die Abgrenzungen zwischen ihnen dar, beleuchtet die damit verbundenen Kosten und geht auf die Probleme ein, die durch diese Regelung gelöst werden oder nicht gelöst werden. Zwar wird nicht behauptet, dass die brasilianische Vorgehensweise besser sei, doch wird festgestellt, dass das brasilianische System kohärent und klar definiert ist und daher sorgfältig geprüft werden sollte, anstatt es lediglich als lokale Besonderheit zu betrachten.

2 Der Bewertungsingenieur

Der Vorbehalt geht nicht aus der Norm hervor. Er hat eine gesetzliche Grundlage, und der Rat hat dies ausdrücklich klargestellt. Das Gesetz Nr. 5.194 vom 24. Dezember 1966, das die Ausübung der Berufe des Ingenieurs, des Architekten und des Agronomen regelt, führt in Artikel 7 Buchstabe c) unter den beruflichen Tätigkeiten dieser Berufe „*estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica*“ auf; Artikel 8 legt fest, dass diese Tätigkeiten in die Zuständigkeit von natürlichen Personen fallen, die rechtlich dazu qualifiziert sind („(Brasil 1966)“). Artikel 6(a) erklärt es für rechtswidrig, wenn eine nicht eingetragene Person Tätigkeiten ausübt, die diesen Berufen vorbehalten sind; das Gesetz führt nicht auf, um welche Tätigkeiten es sich dabei handelt, und der CONFEA-Beschluss 345/1990 stellt fest, dass die Wertermittlung dazu gehört, da sie zum „*atribuição privativa*“ dieser Berufe gehört, und erklärt Wertermittlungen durch andere für nichtig (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). Die Wertermittlung wird in einem Bundesgesetz als eine Tätigkeit genannt, die Ingenieure, Architekten und Agronomen ausüben.

In den Ratsbeschlüssen wird dies eher näher erläutert als neu geschaffen. In der Anmerkung zu Paragraf 1 der NBR Nr. 14653-1 wird festgehalten, dass gemäß dem CONFEA-Beschluss 345 vom 27. Juli 1990 die Tätigkeiten von

> *vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis e imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos*

atribuição privativa — die ausschließliche Zuständigkeit — von Ingenieuren ihrer jeweiligen Fachrichtungen, Architekten, Agraringenieuren, Geologen, Geografen und Meteorologen sind, die beim CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) registriert sind. Ein begleitender Beschluss, Nr. 218 vom 29. Juni 1973, legt fest, welche Befugnisse zu welcher Ausübungsform des Berufs gehören (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1973) .

Die beiden Rechtsakte führen nicht ganz dieselben Tätigkeiten auf, und der Unterschied ist bemerkenswert. „*Arbitramento*“ (technische Gutachten) taucht in der Entschließung auf, nicht jedoch in Artikel 7 Buchstabe c; „*pareceres*“ (technische Gutachten) sind im Gesetz enthalten. Ein Gutachten ist daher nach brasilianischem Recht nicht von Natur aus Teil der Maklertätigkeit: Die Ingenieurberufe sind seit 1966 befugt, technische Gutachten zu erstellen. Was die beiden Zuständigkeiten unterscheidet, ist nicht der Begriff *„Gutachten“*, sondern dessen Gegenstand.

Die Handlungen selbst bedürfen einer Definition, da es im Englischen für keine von ihnen ein einziges Wort gibt. „*Vistoria*“ bedeutet Begutachtung: die Feststellung eines Sachverhalts durch detaillierte Untersuchung und Beschreibung seiner Elemente, ohne dessen Ursachen zu ergründen. „*Perícia*“ bedeutet Sachverständigengutachten: die Ermittlung der Ursachen eines Ereignisses oder der Grundlage eines geltend gemachten Rechts, typischerweise für ein Gericht. „*Avaliação*“ bedeutet Wertermittlung. „*Arbitramento*“ ist die Entscheidung zwischen technisch umstrittenen Alternativen oder zwischen Alternativen, die von subjektiven Faktoren abhängen (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990). Sie sind gemeinsam derselben Berufsgruppe vorbehalten. Nach Auffassung der Zeitschrift bilden sie eine einzige Kompetenz: die Fähigkeit, einen physischen Gegenstand zu untersuchen und ein technisches Ergebnis zu liefern, auf das sich andere verlassen können.

Daraus ergeben sich zwei Konsequenzen, die dem brasilianischen System seinen Charakter verleihen.

Erstens gilt die Vorbehaltsklausel für einen *Berufsstand* und nicht für ein Fachgebiet. Kein einzelner Berufsstand hat ein Monopol auf die Wertermittlung. Ingenieure, Architekten und Agraringenieure stehen dabei rechtlich auf derselben Grundlage, Architekten mittlerweile über die CAU.

Zweitens unterliegt die Arbeit der Verantwortung eines Ingenieurs. Das Produkt ist ein „*laudo de avaliação*“, und gemäß NBR 14653-2 muss es den Vermerk „*qualificação legal completa e assinatura do(s) profissional(is) responsável(is) pela avaliação*“ tragen – die vollständige rechtliche Qualifizierung und Unterschrift des oder der für „(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011)“ verantwortlichen Fachleute. Ein „*laudo*“ ist keine Stellungnahme eines Dienstleisters. Es handelt sich um ein unterzeichnetes technisches Dokument, für das der Verfasser gegenüber einer Kammer verantwortlich ist, die Disziplinarmaßnahmen gegen ihn ergreifen kann.

3 Der Immobilienmakler

Der Beruf des Immobilienmaklers (*corretor de imóveis*) wird durch ein ganz anderes Gesetz geregelt: das Gesetz Nr. 6.530 vom 12. Mai 1978, das diesem Beruf seine heutige Form verlieh und die COFECI sowie die regionalen CRECIs (die Bundes- und Regionalräte der Immobilienmakler) regelt, die für die Registrierung und die Disziplinaraufsicht zuständig sind (Brasil 1978).

In diesem Zusammenhang sind zwei Artikel relevant. Artikel 2 gewährt Personen mit dem Titel „*Técnico em Transações Imobiliárias*“, einer technischen Qualifikation auf Sekundarstufe, Zugang. Im Gegensatz dazu verlangt Absatz 3.19 der NBR 14653-1 einen Hochschulabschluss. Dieser strukturelle Unterschied zeigt, dass die beiden Berufe von ihrer Konzeption her unterschiedlich sind und keine gleichwertigen Bildungswege darstellen.

In Artikel 3 sind die Befugnisse des Maklers festgelegt:

> Der Immobilienmakler ist befugt, beim Kauf, Verkauf, Tausch und der Vermietung von Immobilien zu vermitteln; darüber hinaus kann er Stellungnahmen zum Immobilienhandel abgeben. (Brasil 1978)

Die Tätigkeit des Maklers umfasst die Vermittlung beim Kauf, Verkauf, Tausch und bei der Vermietung von Immobilien. Darüber hinaus kann der Makler *Stellungnahmen zur Vermarktung von Immobilien abgeben.* Der Gesetzestext verwendet das Verb „*opinar*“ mit dem Objekt

„*comercialização*“ und räumt damit die Befugnis ein, Stellungnahmen dazu abzugeben, wie eine Immobilie vermarktet werden soll, jedoch nicht, selbst eine „*avaliação*“ durchzuführen.

Diese Unterscheidung geht im Englischen oft verloren, wo sich Begriffe wie „appraisal“, „valuation“, „estimate“ und „opinion of value“ überschneiden und die Preismeinung eines Maklers üblich und allgemein anerkannt ist. In Brasilien hingegen werden diese beiden Tätigkeiten durch separate Gesetze Berufsgruppen zugewiesen, die unterschiedliche Kammern, Zugangsvoraussetzungen und rechtliche Konsequenzen aufweisen. Der Streit zwischen den beiden Kammern dreht sich um den Unterschied zwischen „*opinar quanto à comercialização*“ und „*avaliar*“.

4 Wo die Norm die Grenze zieht

Der Standard verdeutlicht diese Unterscheidung zwar klar, doch diese Klarheit hat einen ausschließenden Charakter. Der Begriff „*corretor*“ kommt im brasilianischen Bewertungsstandard nicht vor, während „*engenheiro*“ in Teil 1 dreiundzwanzigmal und „*arquiteto*“ sechsmal vorkommt. Der Ausdruck „*engenheiro de avaliações*“ taucht in Teil 2 zwanzigmal auf. Der Standard verbietet Makler nicht ausdrücklich; er lässt sie lediglich aus seinem Geltungsbereich aus.

Zwei Bestimmungen in Teil 2 legen die Anforderungen der Norm fest.

Absatz 8.2.1.4.2 regelt die Anpassungsfaktoren, die bei der faktorweisen Anpassung von Vergleichsobjekten herangezogen werden. Veröffentlichte Faktoren sind zulässig, sofern sie von anerkannten Fachgremien oder von bei CONFEA/CREA registrierten Universitäten oder öffentlichen Einrichtungen herausgegeben wurden und auf Studien beruhen, die von Ingenieuren oder Architekten verfasst wurden; andernfalls muss der Gutachter die Faktoren selbst ableiten und die Methode sowie die Berechnungen dem Gutachten beifügen.

Gemäß der bereits zitierten Klausel 10.1(m) muss die „*laudo*“ die vollständige juristische Qualifikation und die Unterschrift des Verfassers enthalten.

Zusammen definieren diese beiden Klauseln den Prozess: Gemäß der Ingenieursnorm und den Regeln der CONFEA muss ein brasilianisches Bewertungsgutachten von einem zugelassenen Ingenieur erstellt werden, Anpassungsfaktoren verwenden, deren Herkunft vom Ingenieurssystem kontrolliert wird, und von einer Person unterzeichnet werden, die der Rat bei Bedarf kontaktieren kann. Dieser Artikel befasst sich nicht mit der quantitativen Methodik der Norm, wie beispielsweise Fundamentklassen, Genauigkeit, Stichprobengrößen oder Signifikanzniveaus, da diese in dem Artikel „*Auf dem Weg zu Verfahrensanweisungen für die Bewertungstechnik*“ an anderer Stelle in dieser Ausgabe behandelt werden. Der Schwerpunkt liegt hier auf der Zuständigkeit: Die Norm legt sowohl die Methode zur Ermittlung des Wertes als auch fest, wer zur Durchführung qualifiziert ist.

Eine weitere Klausel prägt die Definition der Bewertung in diesem System maßgeblich. Klausel 3.8 von Teil 1 definiert „*campo de arbítrio* “ wie folgt:

> *Intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)

Dies bezieht sich auf einen Bereich um den Punktschätzwert herum – der in Teil 2 auf fünfzehn Prozent zu beiden Seiten festgelegt ist –, innerhalb dessen der Sachverständige den Wert bestimmen kann, *sofern dies durch Merkmale der Immobilie gerechtfertigt ist* , *die vom Modell nicht erfasst werden* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011) . Die Norm legt einen klar definierten und begründeten Spielraum für das fachliche Ermessen fest, wo Modelle an ihre Grenzen stoßen. Die Aufnahme dieses Aspekts in eine nationale Norm ist bemerkenswert: Der Bereich ist genau festgelegt, eine Begründung ist erforderlich, und der Bericht muss von einer qualifizierten Person unterzeichnet werden.

5 Das Versorgungsproblem

Die Wirksamkeit dieser Vorbehaltsklausel hängt von der Anzahl der verfügbaren Fachkräfte ab. Die COFECI begründet den CNAI-Weg mit einem Mangel an Ingenieuren außerhalb der Hauptstädte; die Zeitung hat keine Zahlen gefunden, anhand derer sich dies überprüfen ließe.

Die Größe des Maklerberufs spiegelt die Marktnachfrage wider. Laut der COFECI-Erhebung vom April 2024 gibt es (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) 404.316 registrierte Makler. Es liegen keine vergleichbaren Zahlen zu den bei der CREA registrierten Fachleuten vor, die Bewertungsaufgaben wahrnehmen, oder zu den Orten, an denen sie tätig sind. Sollte der von der COFECI beschriebene Mangel tatsächlich bestehen, beweist dies nicht, dass die Berufszulassungsbeschränkung falsch ist; dasselbe könnte man von jedem anderen reglementierten Beruf sagen, da die Berufszulassungsbeschränkung im Gegenzug einen echten Mehrwert bietet. Dennoch würde sie Kosten verursachen, die landesweit ungleich verteilt wären, und dies ist der Grund, den die COFECI anführt, um das Problem innerhalb dieses eingeschränkten Systems kostengünstiger anzugehen.

6 Der Parallel-Track „

“

Als Reaktion darauf wurde eine Einrichtung gegründet. Die COFECI führt ein nationales Register der „*avaliadores de imóveis*“ (Makler-Gutachter), das durch ein Akkreditierungssystem gestützt wird. Dazu gehören eine Liste der „*escolas credenciadas de avaliação*“ (akkreditierte Bewertungsschulen), ein CNAI-Zertifikat, ein digitales Siegel sowie eine regelmäßige CNAI-Erhebung unter (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026). Makler, die einen akkreditierten Kurs absolvieren, werden in das Register aufgenommen und erhalten das Zertifikat des CNAI (Nationales Register der Immobiliengutachter). Das Zertifikat verleiht keine gesetzlichen Befugnisse: Jeder Makler darf gemäß Artikel 3 des Gesetzes 6.530/1978 bereits Gutachten zur Vermarktung abgeben. Die Zeitschrift hat den Ratsbeschluss, mit dem dieses Verfahren geschaffen wurde, nicht geprüft und identifiziert oder beschreibt daher das von solchen Maklern ausgestellte Dokument nicht.

Die Daten der Volkszählung verdeutlichen den Zweck dieses Berichts. Bundesweit machen die bei der CNAI registrierten Gutachter neun Prozent der registrierten Makler aus. Auf die zehn Bundesstaaten mit den meisten Gutachtern entfallen sechzig Prozent der Gesamtzahl, während fünf Bundesstaaten dreiundvierzig Prozent ausmachen. Betrachtet man jedoch den Anteil der Makler in den einzelnen Bundesstaaten, so liegen die höchsten Konzentrationen nicht in den größten Märkten. Tocantins liegt mit zwanzig Prozent an der Spitze, gefolgt von Amapá mit neunzehn Prozent (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

Es ist wichtig zu klären, was dieser Ausbildungsweg bietet und was nicht. Er erweitert nicht die gesetzlichen Befugnisse des Maklers: Das Gesetz 6.530/1978, Artikel 3, erlaubt lediglich Stellungnahmen zur Vermarktung, und der Abschluss eines akkreditierten Lehrgangs ändert daran nichts. Die CNAI bietet eine Zusatzausbildung, eine Qualifikation, ein Register und ein spezifisches Dokument an. Ob dieser Ansatz einem tatsächlichen Mangel entgegenwirkt oder in vorbehaltene Zuständigkeiten eingreift, war Gegenstand eines Rechtsstreits zwischen den beiden Kammern; die Berufung der CONFEA vor dem Obersten Bundesgericht scheiterte im Jahr 2012.

7 Die verfeindeten Räte

Der Rechtsstreit gelangte 2012 vor den Obersten Bundesgerichtshof: In der Rechtssache ARE 708.474 (Rechtsmittel gegen die Ablehnung der Zulassung eines außerordentlichen Rechtsmittels) war der Rechtsmittelführer der Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, der Berufungsbeklagte war der Conselho Federal de Corretores de Imóveis, und das Instituto Brasileiro

de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE) trat als Beteiligter auf. Der Fall gelangte durch Berufung vom Tribunal Regional Federal da 1ª Região, Bundesdistrikt (Aktenzeichen 2007.34.00.010591-0), vor den Obersten Bundesgerichtshof. Am 1. Oktober 2012 lehnte die mit dem Fall betraute Richterin (*relatora*), Cármen Lúcia, die Zulassung der Berufung ab; am 16. Oktober 2012 entschied die Zweite Kammer einstimmig, die gegen ihren Beschluss eingelegte Berufung zurückzuweisen (*agravo regimental*).[1]

Das Journal berichtet über den Rechtsstreit, da sowohl die Parteien als auch der Ausgang bekannt sind: CONFEA war der Rechtsmittelführer, COFECI der Rechtsmittelgegner und IBAPE eine interessierte Partei. Das Journal wird die Entscheidung des Gerichts jedoch nicht über den bekannten Ausgang hinaus näher erläutern. Wer Einzelheiten zur gerichtlichen Entscheidung erfahren möchte, sollte das schriftliche Urteil einsehen (*acórdão*; STF, 2. Kammer, ARE 708.474 AgR, Berichterstatterin Min. Cármen Lúcia, entschieden am 16. Oktober 2012, DJe 220, veröffentlicht am 8. November 2012).

8 Was die brasilianische Antwort ist – und was sie nicht ist:

Es mag verlockend sein, den brasilianischen Ansatz als Lösung für Bedenken hinsichtlich des Marktwerts zu betrachten, insbesondere für die Kritik, dass ein einzelner Wert, der zu einem bestimmten Zeitpunkt in einem volatilen Markt festgelegt wird, als Sicherheit über einen Zeitraum von zehn Jahren unzuverlässig ist. Dies ist jedoch nicht der Fall, wie der Standard deutlich macht. In Abschnitt 3.44 von Teil 1 wird der „*valor de mercado*“ (beizulegender Zeitwert) definiert als „*Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente*(Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001)“ (der beizulegende Zeitwert ist der Wert, zu dem der Vermögenswert unter den vorherrschenden Marktbedingungen zu einem Stichtag freiwillig und in voller Kenntnis der Sachlage gehandelt werden würde). Dies bezieht sich auf den wahrscheinlichsten Betrag, zu dem der Vermögenswert zu einem Stichtag unter den vorherrschenden Marktbedingungen freiwillig und in voller Kenntnis der Sachlage gehandelt würde. Diese Definition basiert ebenso wie jeder andere internationale Standard auf einem bestimmten Zeitpunkt und den aktuellen Marktbedingungen. Der brasilianische Standard befasst sich nicht mit der Dauerhaftigkeit, sondern mit einem anderen Thema.

Diese Unterscheidung sollte klar herausgestellt werden, da die beiden Begriffe oft verwechselt werden:

- **Brasilien legt die Schätzung genau fest**. Es definiert, wer sie erstellen muss, welche Daten zu verwenden sind, welchen Nachweisgrad sie aufweisen muss, welchen Ermessensspielraum sie umfasst, wer als Unterzeichner verantwortlich ist und welcher Rat die Rechenschaftspflicht trägt. Damit wird die Frage geklärt, wie zuverlässig die Schätzung ist und auf welcher Grundlage sie beruht.

- **Deutschland führt eine zweite Grundlage ein**. Diese umfasst den Marktwert gemäß der Immobilienbewertungsverordnung (ImmoWertV) sowie zusätzlich den Beleihungswert (*Beleihungswert*) gemäß den Vorschriften über den Beleihungswert (BelWertV) (Bundesrepublik Deutschland 2022). Hierbei handelt es sich um einen bewusst konservativ angesetzten Wert, der über die gesamte Laufzeit des Darlehens gültig bleiben soll; auch die EU-Eigenkapitalverordnung (Art. 229, in der Fassung von 2024) verlangt ebenfalls umsichtig-konservative Kriterien (European Parliament and Council 2024). Damit wird die Frage der Wertbeständigkeit angesprochen.

[1] Confirmed by consulting the Supreme Federal Court's own process record (internal no. 4292636, portal.stf.jus.br), accessed on 20 September 2026: the parties involved, the origin of the case and both of the decisions in question. The Journal has not read the reasons given for either of the decisions and therefore includes no comment on those grounds.

Diese Ansätze ergänzen sich, stehen nicht im Wettbewerb zueinander. Weitere Informationen zur zweiten Option finden Sie im Artikel „*Vergleich internationaler Bewertungsstandards*“ in dieser Ausgabe, in dem das deutsche Zwei-Wertesystem ausführlich behandelt wird. Ein Land kann beide Systeme anwenden. Brasilien hat das erste System mit bemerkenswerter Konsequenz umgesetzt; in den untersuchten brasilianischen Quellen wurde keine zweite, dauerhafte Wertgrundlage dieser Art gefunden.

Das brasilianische Beispiel bietet zwar keine solidere Grundlage für die Wertermittlung, liefert jedoch ein anschauliches Beispiel für ein Thema, das in englischsprachigen Bewertungskreisen häufig diskutiert wird: Die Zuverlässigkeit einer Wertermittlung hängt vom Bewerter (Gutachter) und dem Verfahren ab und kann entsprechend geregelt werden. Der Standard bezieht sich in seinen Definitionen auf den Fachmann. Das Gesetz behält sich die Handlung vor, und der Beschluss des Rates konkretisiert diese Vorbehaltsklausel. Der Bericht enthält eine Unterschrift und die rechtliche Qualifikation. Der zulässige Ermessensspielraum ist numerisch festgelegt und muss schriftlich begründet werden.

Die damit verbundenen Kosten bestehen, wie COFECI feststellt, darin, dass der Berufsstand zu klein ist, um den nationalen Bedarf zu decken, weshalb eine parallele Qualifikation entwickelt wurde, um den Bedarf zu decken, der von der ursprünglichen Qualifikation nicht abgedeckt wird. Keiner der beiden Räte hat ganz recht; der eine gewährleistet Kompetenz und Verantwortlichkeit, während der andere sich mit dem befasst, was er als Mangel bezeichnet, der sich durch Kompetenz allein nicht beheben lässt. Diese Spannung ist kein brasilianisches Phänomen; sie entsteht überall dort, wo berufliche Kompetenz vorbehalten ist, und ist hier besonders deutlich, da Brasilien die Grenze formell festgelegt hat.

A Brasilianische Begriffe

Der folgende Wortschatz entspricht dem, auf den ein Leser in einem brasilianischen „ *laudo*“ trifft. Einträge mit einer Klauselnummer sind in der Norm definiert und wurden aus dieser übersetzt: Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) für den allgemeinen Teil und Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011) für städtisches Eigentum. Einträge, die mit *„Praxisgebrauch“* gekennzeichnet sind, sind unter brasilianischen Fachleuten gebräuchlich, werden jedoch in *keinem* der beiden Teile definiert und sind enthalten, da sie in Berichten vorkommen, die die Norm zitieren – diese Unterscheidung sollte beibehalten werden, da die Gewohnheit eines Fachmanns nicht die Autorität einer normativen Definition besitzt.

Mengenangaben wurden bewusst weggelassen. Die Stufen „Grundlage“ und „Präzision“, die Mindeststichprobengrößen und die Signifikanzniveaus sind im Artikel *Auf dem Weg zu Verfahrensanweisungen für die Bewertungstechnik* an anderer Stelle in dieser Ausgabe dargelegt.

A.1 Menschen, Institutionen und Dokumente

engenheiro de avaliações *Wertermittlungsingenieur*. Ein Fachmann mit Hochschulabschluss, der rechtlich qualifiziert und technisch sowie wissenschaftlich in der Lage ist, Wertermittlungen durchzuführen, und ordnungsgemäß beim CREA (1-3.19) registriert ist.

engenharia de avaliações *Bewertungsingenieurwesen*. Die Gesamtheit des spezialisierten technischen und wissenschaftlichen Wissens, das bei der Bewertung von Vermögenswerten angewendet wird (1-3.15). Die Disziplin im Unterschied zum Praktiker.

engenharia legal *Rechtsingenieurwesen*. Der Teilbereich des Ingenieurwesens, der an der Schnittstelle zwischen Technik und Recht ansetzt und Bewertungen sowie Gutachten aller Art umfasst (1-3.18).

perito, perito avaliador *Gerichtssachverständiger*. Eher eine Funktion als ein eigenständiger Beruf: ein Fachmann, der bereits über die erforderliche Qualifikation in dem jeweiligen

Fachgebiet verfügt und für einen Fall bestellt wird. *Verwendung in der Praxis* — der Standard definiert die Tätigkeit (*perícia*), nicht jedoch das Amt.

assistente técnico *Von einer Partei bestellter technischer Assistent*, der die Arbeit des „*perito*“ überprüft oder anfechtet. *Verwendung in der Praxis.*

corretor de imóveis *Immobilienmakler.* Eingerichtet durch das Gesetz Lei 6.530/1978 und bei einem CRECI registriert; zuständig für die Vermittlung und darüber hinaus für die Abgabe von Gutachten zur Vermarktung (Brasil 1978). Der Begriff kommt in keinem Teil der NBR 14653 vor.

CNAI *Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários*, das nationale Register der Makler und Gutachter von COFECI, mit akkreditierten Bewertungsschulen und einem Zertifikat als Nachweis (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026).

CONFEA, CREA Der Bundesrat für Ingenieurwesen und Agrarwissenschaften und seine Regionalräte – die „*sistema CONFEA/CREA*“, wie es in der Norm selbst heißt (2-3.20). Das Register, dem ein Wertermittlungsingenieur angehört.

COFECI, CRECI Der Bundesrat der Immobilienmakler und seine Regionalräte, geregelt durch das Gesetz Nr. 6.530/1978 (Brasil 1978).

entidades técnicas reconhecidas *Anerkannte Fachgremien*: Organisationen, die Bewertungsingenieure vertreten und im „*sistema CONFEA/CREA*“ (2-3.20) eingetragen sind.

IBAPE *Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia*, das Institut für Wertermittlung und Sachverständigengutachten. Eine wissenschaftliche Gesellschaft, keine Zulassungsstelle; es wird elfmal in Teil 2 erwähnt.

laudo de avaliação *Bewertungsgutachten.* Ein technisches Gutachten, das von einem Bewertungsingenieur gemäß der Norm erstellt wird, um den Vermögenswert zu bewerten (1-3.29). Teil 2 schreibt vor, dass es die vollständige rechtliche Bezeichnung und Unterschrift des verantwortlichen Fachmanns enthalten muss (2-10.1(m)).

parecer técnico *Fachgutachten.* Ein ausführlicher Bericht oder eine fachliche Klarstellung, der bzw. die von einem kompetenten und *rechtlich qualifizierten* Fachmann zu einer Angelegenheit innerhalb seines Fachgebiets erstellt wird (1-3.34). Es ist zu beachten, dass die Definition in der Norm selbst eine Qualifikationsanforderung beinhaltet; ein Fachgutachten ist in diesem Glossar keine nicht regulierte Stellungnahme.

ART, RRT Die bei der CREA bzw. der CAU eingereichten Erklärungen zur fachlichen Verantwortung, mit denen ein Fachmann die Verantwortung für ein Bestellwerk übernimmt. *Fachbegriff* in den Quellen dieses Artikels; nicht definiert in NBR 14653.

A.2 Wert und die Grundlagen des Werts

avaliação de bens *Wertermittlung von Vermögenswerten.* Technische Analyse, die von einem Wertermittlungsingenieur durchgeführt wird, um den Wert eines Vermögenswerts, seine Kosten, Erträge und Rechte zu ermitteln und Indikatoren für die Wirtschaftlichkeit seiner Nutzung für einen bestimmten Zweck, eine bestimmte Situation und einen bestimmten Zeitpunkt zu bestimmen (1-3.5). In der Definition des Begriffs wird der Fachmann genannt, der diese Tätigkeit ausführt.

valor de mercado *Marktwert.* Der wahrscheinlichste Betrag, zu dem ein Vermögenswert zu einem Stichtag unter den vorherrschenden Marktbedingungen freiwillig und in voller Kenntnis der Sachlage gehandelt würde (1-3.44).

valor em risco *Value at Risk.* Der Wert des Teils des Vermögenswerts, der versichert werden soll (1–3,45).

valor patrimonial *Vermögenswert.* Der Wert, der der Gesamtheit des Vermögens einer natürlichen oder juristischen Person entspricht (1-3.46).

preço *Preis.* Der Betrag, zu dem eine Transaktion mit einem Vermögenswert, einem Ertrag oder einem Recht vollzogen wird oder vollzogen werden soll (1-3.38). Im gesamten Text vom Wert unterschieden.

custo *Anschaffungskosten.* Die Summe der direkten und indirekten Aufwendungen, die zur Herstellung, Instandhaltung oder zum Erwerb eines Vermögenswerts erforderlich sind (1-3.9), einschließlich *custo de reprodução* (Wiederbeschaffungskosten vor Abschreibung, 1-3.9.4), *custo de reedição* (Wiederbeschaffungskosten abzüglich Abschreibungen unter Berücksichtigung des Zustands des Vermögenswerts, 1-3.9.3) sowie *custo de substituição* (Wiederbeschaffungskosten, gleiche Funktion und ähnliche Eigenschaften, 1-3.9.5).

campo de arbítrio *Beurteilungsbereich.* Das Schwankungsintervall um den bei der Bewertung zugrunde gelegten Punktschätzwert, innerhalb dessen der Wert des Vermögenswerts variiert werden kann, sofern dies durch das Vorliegen bestimmter, im Modell nicht berücksichtigter Merkmale gerechtfertigt ist (1-3.8). Teil 2 legt dessen Breite auf fünfzehn Prozent zu beiden Seiten des Schätzwerts der zentralen Tendenz fest (2-8.2.1.5.1).

liquidação forçada *Zwangsliquidation.* Die Situation, die vorliegt, wenn ein Verkauf zwingend erforderlich ist oder innerhalb einer Frist erfolgen muss, die kürzer ist als die durchschnittliche Absorptionszeit des Marktes (1–3,30).

fator de comercialização *Marktwertfaktor.* Das Verhältnis des Marktwerts eines Vermögenswerts zu seinen Wiederbeschaffungs- oder Ersatzkosten, das größer oder kleiner als eins sein kann (1–3,20).

data de referência *Stichtag* — der Zeitpunkt, zu dem die Bewertung wirksam wird; dieser Begriff taucht im gesamten Standard auf, unter anderem in der Definition des Marktwerts (1-3.44).

aproveitamento eficiente *Effiziente Nutzung.* Die Nutzung, die für den Standort zu einem Stichtag empfehlenswert und technisch möglich ist, unter Berücksichtigung der tatsächlichen und wirksamen Marktentwicklung in der Umgebung, im Rahmen der gesetzlich zulässigen Nutzungen (2-3.1). Das brasilianische Äquivalent zum Begriff „Highest and Best Use“ (höchste und beste Nutzung), das enger gefasst ist als der amerikanische Begriff, da die Marktentwicklung der Nachbarschaft darin berücksichtigt wird.

situação paradigma *Paradigmensituation.* Eine hypothetische Situation, die als Referenz für die Bewertung eines Vermögenswerts herangezogen wird (1-3.41).

A.3 Die Immobilie und ihr Zustand

imóvel *Immobilien.* Ein Vermögenswert , bestehend aus Grundstücken und allen darin integrierten Bauten; einzuordnen in städtische oder ländliche Immobilien (1-3.25).

benfeitoria *Wertsteigerung.* Das Ergebnis von Arbeiten oder Leistungen, die an einem Vermögenswert durchgeführt wurden und die nicht ohne Zerstörung oder Beschädigung rückgängig gemacht werden können (1-3.7), unterteilt in „*necessária*“ (unverzichtbar für den Erhalt des Vermögenswerts), „*útil*“ (die dessen Nutzung verbessern oder erleichtern, wenn auch entbehrlich) und „*voluptuária*“ (die dem bloßen Vergnügen oder der Erholung dienen) (1-3.7.1–3.7.3).

gleba urbanizável *Bebaubares Grundstück.* Grundstück , das für die Errichtung städtischer Infrastruktur im Hinblick auf eine effiziente Nutzung durch Parzellierung, Aufteilung oder Bebauung geeignet ist (2-3.30).

desmembramento *Parzellierung.* Die Aufteilung von Grundstücken in Baugrundstücke unter Nutzung des bestehenden Straßennetzes, ohne neue öffentliche Wege anzulegen (2-3.14).

domínio *Herrschaft.* Das dingliche Recht, das Eigentum rechtlich, absolut und ausschließlich der Macht und dem Willen einer Person unterwirft (2-3.15), wobei *domínio direto*, *domínio útil* und *domínio pleno* zwischen bloßem Eigentum und Nießbrauch unterscheiden gemäß *enfiteuse* — Emphyteusis, ein unbefristetes Recht zur Nutzung des Grundstücks eines anderen gegen eine feste jährliche Grundrente, für das es in den USA keine direkte Entsprechung gibt; seit dem Bürgerlichen Gesetzbuch von 2002 (2-3.16–3.18) dürfen keine neuen mehr geschaffen werden.

servidão *Dienstbarkeit.* Eine bestimmte Belastung , die einer Immobilie zugunsten einer anderen auferlegt wird (1-3.40); der „*área de servidão*“ ist der direkt betroffene Teil der dienstbaren Immobilie (2-3.2).

estado de conservação *Erhaltungszustand. Der* Zustand der physikalischen Eigenschaften eines Objekts zu einem bestimmten Zeitpunkt als Ergebnis der Nutzung und Instandhaltung, der es unterzogen wurde (2-3.21).

depreciação *Wertminderung.* Wertverlust aufgrund von Veränderungen des Zustands oder der Qualität eines Vermögenswerts (1-3.12), durch *decrepitude* (natürliche Alterung bei normaler Nutzung), *deterioração* (unsachgemäße Nutzung oder Wartung), *mutilação* (Entfernung ursprünglich vorhandener Komponenten) und *obsoletismo* (technologische oder funktionale Ablösung) (1-3.12.1–3.12.4). „*Depreciação física*“ wird in Teil 2 (2-3.12) gesondert definiert.

idade real, idade estimada *Tatsächliches* und *geschätztes Alter*: der Zeitraum seit der tatsächlichen Fertigstellung des Bauwerks sowie eine daraus abgeleitete Schätzung auf der Grundlage der baulichen, architektonischen und funktionalen Merkmale der Immobilie (2-3.32, 2-3.31).

defeitos construtivos *Baumängel.* Mängel , die zu tatsächlichen Schäden führen oder die Gesundheit oder Sicherheit des Nutzers gefährden können und die auf Fehler in der Planung, bei der Ausführung oder bei den verwendeten Materialien zurückzuführen sind (2-3.11).

gabarito de altura An einem bestimmten Standort gesetzlich zulässige *Höhenbegrenzung* (2–3,29).

padrão construtivo *Baunorm.* Die Qualität der Bauleistungen, bestimmt durch die Planungsvorgaben, die Materialien, die Ausführung und den tatsächlich eingesetzten Arbeitsaufwand (2-3.49); in der Praxis orientiert an den von SINDUSCON veröffentlichten regionalen CUB-Kostentabellen.

Ross–Heidecke Eine Abschreibungsskala, die Alter und Erhaltungszustand kombiniert und in Brasilien weit verbreitet gelehrt und angewendet wird. *Anwendung in der Praxis* – die Norm definiert zwar den Wertverlust, schreibt jedoch keine Skala vor.

matrícula Das Katasterblatt einer Immobilie bei der „ *cartório de registro de imóveis*“; ähnelt eher einem Grundbuchauszug als einem Katasterauszug des Gutachters. *Verwendung vor Ort.*

A.4 Methodik, Daten und Schlussfolgerungen

dado de mercado *Marktdaten.* Die Gesamtheit der auf dem Markt gesammelten Informationen zu einem bestimmten Finanzinstrument (1-3.10).

pesquisa *Forschung.* Die Tätigkeiten der Ermittlung, Untersuchung, Erhebung, Auswahl, Aufbereitung, Analyse und Interpretation von Ergebnissen zu Marktdaten (1–3.36).

amostra*, *população *Stichprobe* und *Grundgesamtheit*: eine für eine Grundgesamtheit repräsentative Auswahl von Marktdaten (1-3.2) sowie die Gesamtheit der Marktdaten in dem zu analysierenden Segment (1-3.37).

tratamento de dados *Aufbereitung der Daten.* Die Anwendung von Operationen, die – relativ ausgedrückt – die Unterschiede in den Merkmalen zwischen den Marktdaten und der zu bewertenden Immobilie zum Ausdruck bringen (1-3.43).

homogeneização *Homogenisierung.* Aufbereitung der beobachteten Preise durch mathematische Transformationen, die – in relativen Größen – die Unterschiede zwischen den Merkmalen der Marktdaten und denen der zu bewertenden Immobilie ausdrücken (1-3.24).

inferência estatística *Statistische Inferenz.* Der Teil der Statistik, der es ermöglicht, aus einer Stichprobe Rückschlüsse auf die Grundgesamtheit zu ziehen (1-3.26).

modelo*, *modelo de regressão *Modell*: eine technische Darstellung der Realität (1-3.31); sowie das Regressionsmodell, das dazu dient, ein Phänomen auf der Grundlage einer Stichprobe darzustellen (1-3.32).

nível de significância *Signifikanzniveau.* Die Wahrscheinlichkeit, die Nullhypothese zurückzuweisen, obwohl sie wahr ist (1–3,33); die Nullhypothese selbst ist mit 1–3,23 definiert.

estimativa pontual*, *estimativa de tendência central *Punktschätzung* und *Schätzung der zentralen Tendenz* (2-3.24, 2-3.23) — die Werte, anhand derer die „*campo de arbítrio*“ gemessen wird.

códigos alocados*, *códigos ajustados *Zugewiesene* und *angepasste Codes*: eine geordnete logische Skala für qualitative Merkmale sowie eine Skala, die aus der Stichprobe selbst durch Regression auf dichotome Variablen extrahiert wurde (2-3.7, 2-3.6).

conciliação *Abgleich.* Festlegung des endgültigen Wertes, ordnungsgemäß begründet, unter Berücksichtigung der erzielten Ergebnisse, wenn mehr als eine Methode angewendet wurde (2-3.8).

estrutura* , *conduta* , *desempenho do mercado *Marktstruktur, Marktverhalten und Marktleistung* – die analytische Aufschlüsselung der vorherrschenden Akteure, der von ihnen angewandten Praktiken zur Beeinflussung von Transaktionen sowie der Belege für die Entwicklung des Marktes über einen bestimmten Zeitraum (2-3.10, 2-3.9, 2-3.13); zusammen die „*conjuntura do mercado* “ (2-3.10).

A.5 Der Bericht „

“

finalidade *Verwendungszweck* — der Zweck, dem die Wertermittlung dient (Verkauf, Bürgschaft, Rechnungslegung, Versicherung, Enteignung usw.).

objetivo *Zielsetzung* — Was wird bewertet: Marktwert für den Verkauf, Mietwert oder eine andere Bemessungsgrundlage.

vistoria *Inspektion.* Eine der Maßnahmen , die durch das Gesetz 5.194/1966 Art. 7(c) und durch den CONFEA-Beschluss 345/1990 (Brasil 1966; Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) vorbehalten sind; der Begriff kommt vierzehn Mal in Teil 2 vor.

perícia *Sachverständigengutachten.* Eine fachliche Tätigkeit, die von einem Fachmann mit entsprechender Qualifikation durchgeführt wird, um Sachverhalte festzustellen und zu klären, den Zustand eines Vermögenswerts zu überprüfen, die Ursachen eines Ereignisses zu ermitteln und Vermögenswerte, deren Kosten, Erträge oder Rechte zu bewerten (1-3.35).

arbitramento *Wertschlichtung.* Zusammen mit den anderen drei Gesetzen durch den CONFEA-Beschluss 345/1990 (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) beibehalten; im Gegensatz zu diesen ist es jedoch nicht in der Liste in Art. 7 Buchstabe c des Gesetzes Nr. 5.194/1966 aufgeführt.

grau de fundamentação, grau de precisão Ein brasilianischer Bericht nennt zwei unabhängige Maßstäbe: wie fundiert die Arbeit ist und wie eng das Intervall um den Schätzwert ist. Das ist nicht dasselbe, und ein Bericht kann fundiert und dennoch ungenau sein, wenn der Markt Schwankungen unterliegt. Die Tabellen finden Sie unter *Auf dem Weg zu Verfahrensanweisungen für die Bewertungstechnik* an anderer Stelle in dieser Ausgabe.

pressupostos, ressalvas e fatores limitantes *Annahmen, Einschränkungen und begrenzende Faktoren* – das brasilianische Äquivalent zu den amerikanischen Begrenzungsbedingungen.

Hinweis zu den Verweisen: Die Klauselnummern sind für ABNT NBR 14653-1:2001 als 1-*n* und für ABNT NBR 14653-2:2011 als 2-*n* angegeben. Die Verweise beziehen sich auf die Ausgabe von 2001, die durch ABNT NBR 14653-1:2019 ersetzt wurde; die Klauselnummern können in der aktuellen Ausgabe abweichen. Die Häufigkeitsangaben beziehen sich auf die offiziellen portugiesischen Texte. Die Übersetzungen stammen von der Zeitschrift; wenn es für eine brasilianische Institution kein amerikanisches Pendant gibt – „*enfiteuse* “ ist das deutlichste Beispiel dafür –, wird der portugiesische Begriff beibehalten, anstatt ihn in eine irreführende Entsprechung zu zwängen.

B Die Kompetenzverteilung als Wissensgrundlage

B.1 Warum dies formell formulieren?

Die in diesem Artikel beschriebene brasilianische Regelung erreicht englischsprachige Leser fast ausschließlich über sekundäre Zusammenfassungen, und diese Zusammenfassungen widersprechen sich gegenseitig – meist dadurch, dass sie den „*corretor de imóveis*“ als eine Art Gutachter behandeln, was in den brasilianischen Rechtsvorschriften nicht der Fall ist.[2] Eine prosaische Beschreibung führt zu derselben Fehlinterpretation. Eine formale Aussage tut dies nicht: Sie kann hinterfragt werden, ihr kann widersprochen werden, und jede darin enthaltene Aussage kann so formuliert werden, dass sie den Satz benennt, aus dem sie stammt.

Die nachstehende Wissensbasis definiert die Kompetenzaufteilung als Prolog-Fakten und Regeln. Trealla ist der im Journal verwendete Prolog, wobei die Kompatibilität mit SWI-Prolog und Scryer Prolog als Voraussetzung gewährleistet wird; die Wissensbasis besteht dementsprechend aus reinem ISO-Prolog ohne system-spezifische Konstrukte. Die einundfünfzig Tests in „ `prolog/tests/test_valuation_roles.pl`“ laufen unter allen drei Systemen erfolgreich ab.

B.2 Das Provenienz-Portal

In der Wissensdatenbank wird nichts direkt behauptet. Jede Aussage ist als

```
claim(Fact, SourceId, Status)      Status ∈ { verified , unverified }
```

verpackt, und nur eine `verified` -Behauptung gelangt über `fact/1` zu den gewöhnlichen Relationen. *„Verifiziert“* bedeutet hier nur eines: Der zitierte Primärtext wurde gelesen. Eine `unverified` -Behauptung bleibt sichtbar für `provisional/1` und für die Audit-Prädikate, und für nichts anderes.

[2]The word *corretor* does not occur anywhere in either part of the valuation standard: zero occurrences in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2001) and zero in Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011).

Das Tor spielt in diesem Artikel eine wesentliche Rolle. Zwei Aussagen, die ein Leser möglicherweise erwarten würde, wurden bewusst aus den Zusammenhängen ausgeklammert, da die ihnen zugrunde liegenden Quellen nicht gelesen wurden: dass die Tätigkeit des Agraringenieurs im ländlichen Raum durch die Norm NBR 14653-3 geregelt ist und die Behandlung des gerichtlich bestellten Sachverständigen gemäß der Zivilprozessordnung. Beides ist mit entsprechender Quellenangabe vermerkt, bleibt jedoch ohne Auswirkungen. Der Wechsel des Architekten vom CREA-System zur CAU gemäß Lei 12.378/2010 wurde nun im Gesetztext nachgelesen und unter (Brasil 2010) überprüft: Die Wissensdatenbank verzeichnet die CAU als dritte Kammer, bei der der Architekt registriert ist, während der Architekt weiterhin der Familie der Ingenieurkammern angehört, in die der Beruf gemäß NBR 14653-1 und dem Beschluss 345/1990 eingeordnet ist. Das Gleiche gilt für den gesamten Vergleichssatz der Vereinigten Staaten, der vorhanden ist, damit der Vergleich als solcher dargestellt werden kann, und auf den keine Abfrage in diesem Anhang zugreifen kann.

Das Prädikat „`check/0`“ führt die strukturellen Prüfungen gemeinsam durch: Jede Behauptung verweist auf eine angegebene Quelle, jede Rolle ist bei einem Rat registriert und einer Ratsfamilie zugeordnet, keine Rolle nimmt in einem Rechtsakt einen widersprüchlichen Status ein, kein Rechtsakt bleibt unzugeordnet, und alles ist mit einer englischen Bezeichnung versehen.

B.3 Was in der Wissensdatenbank steht:

Die Wissensdatenbank unterteilt die Berufsrollen in zwei *„Rat-Familien“* – dieser Begriff stammt aus dem Journal und ist kein brasilianischer Begriff – und gibt an, in welchem der beiden föderalen Ratssysteme ein Berufsangehöriger registriert ist und dessen Aufsicht unterliegt: dem CONFEA/CREA-System oder dem COFECI/CRECI-System.[3]

Die Ebene ist entscheidend. Innerhalb der Ingenieurskammern gibt es mehrere Berufe, denen dieselben vorbehaltenen Tätigkeiten zustehen, sodass keine einzelne Rolle das „*avaliação*“ allein für sich beanspruchen kann; innerhalb der Maklerkammern fügt die CNAI-Zertifizierung ein Instrument hinzu, ohne die gesetzlich festgelegte Kompetenz zu erweitern. Die Unterscheidung, um die es in diesem Artikel geht, liegt daher eine Ebene über der einzelnen Rolle, und das Prädikat, das sie ausdrückt, lautet „`council_family_distinct_task/2`“.

Tätigkeit	Ingenieurwesen	Maklergeschäft	Quelle
vistoria	exklusiv	—	Beschluss 345/1990
perícia	exklusiv	—	Beschluss 345/1990
avaliação	exklusiv	umstritten (Beschluss 345 Art. 3; gerichtlich ausgetragen)	Beschluss 345/1990
arbitramento	exklusiv	—	Beschluss 345/1990
intermediação	—	zulässig	Gesetz Nr. 6.530/1978, Art. 3
opinião quanto à comercialização	—	zulässig	Gesetz Nr. 6.530/1978, Art. 3

Table 1: Die in `valuation_roles.pl` festgelegte Zuständigkeitsaufteilung. Keine Tätigkeit fällt in den Zuständigkeitsbereich beider Familien; dies wird durch den Test `no_act_crosses_the_two_families` bestätigt. Zur Familie der Ingenieurkammern gehören die in der CONFEA-Resolution 345/1990 genannten Berufe, die beim CREA (Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia 1990) registriert sind; zur Familie der Maklerkammern gehören der Verband der Immobilienmakler (*corretor de imóveis*) und der Verband der Makler und Gutachter (CNAI) (Brasil 1978; Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2026) .

Zwei Asymmetrien in der Tabelle sind erwähnenswert. Die erste besteht darin, dass die

[3]The standard itself speaks of the *sistema CONFEA/CREA* (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2011, cl. 3.20), which is the same idea under a Brazilian name.

Wertermittlung (*avaliação*) die einzige berufliche Tätigkeit ist, bei der es zwischen den Maklerverbänden zu *Streitigkeiten* kommt und nicht lediglich zu Schweigen – der Beschluss 345/1990, Art. 3, erklärt Wertermittlungen durch Personen, die nicht beim CREA registriert sind, für nichtig, und ob dies auch den Makler betrifft, war Gegenstand eines Rechtsstreits zwischen den beiden Verbänden. Die zweite besteht darin, dass die gesetzlich vorgesehene Befugnis des Maklers eine *Stellungnahme zur Vermarktung* und keine Wertermittlung ist: Lei 6.530/1978, Art. 3, gewährt dem „*corretor de imóveis*“ (Makler) die Vermittlung, „*podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária*“ (Brasil 1978). Alles, was zwischen den beiden Kammern umstritten ist, liegt in der Lücke zwischen diesen beiden Begriffen.

Auch die Asymmetrie des Marktzugangs ist festgeschrieben. NBR 14653-1 Abs. 3.19 definiert den „ *engenheiro de avaliações*“ als einen Fachmann der „*nível superior*“, der über die erforderliche gesetzliche Qualifikation verfügt und beim CREA (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2001) registriert ist; Das Gesetz 6.530/1978, Art. 2, lässt den Inhaber des Titels „*Técnico em Transações Imobiliárias*“, einer fachlichen Qualifikation (Brasil 1978), zum Maklerberuf zu. Die Prüfung `qualification_levels_differ` unterscheidet zwischen beiden.

B.4 Die Quelle

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* valuation_roles.pl -- who may value real property in Brazil, and what each
   role is actually competent to do.

   Written for Vol. 1, Issue 2, Article 5, "The Curious Case of Brazilian
   Valuation Engineers". The article's claim is that Brazil does not divide the
   work the way an American reader expects: valuation is an engineering
   attribution reserved to CREA-registered professionals, while the real estate
   broker holds a separate, statutorily narrower competence. This file states
   that division precisely enough to be queried and contradicted.

   Entry points:

     role(?Role)                       a professional role
     task(?Task)                       a distinct professional act
     performs(?Role, ?Task, ?Standing)  Standing in {exclusive, permitted, excluded,
                                       contested}
     issues(?Role, ?Instrument)        the document the role may sign
     distinct_task(?Role, ?Task)       a task no other role in the same
                                       jurisdiction may perform at all
     boundary(?TaskA, ?TaskB)          two acts that are routinely confused
     check                             run every consistency rule; true if clean

   PROVENANCE IS PART OF THE DATA. Nothing is asserted directly. Every fact is
   wrapped in

       claim(Fact, SourceId, Status)     Status in {verified, unverified}

   and only a verified claim reaches the ordinary relations, through fact/1.
   "verified" means the editor read the cited primary text; the sources marked
   so below were read on 20 September 2026 from the official ABNT PDFs held in
   docs/ and from planalto.gov.br, and on 6 October 2026 from
```

```
   normativos.confea.org.br (Res. 218/1973 and 345/1990) and planalto.gov.br
   (Lei 12.378/2010). An unverified claim is visible to
   provisional/1 and to the audit predicates, and to nothing else -- in
   particular the LaTeX appendix prints only verified rows, so a recollection
   cannot reach the page by accident.

   This gate is why the file is worth having. The Brazilian material circulates
   in English mostly as second-hand summary, and the summaries disagree. The
   only cure is to record what the primary text says and to keep everything
   else quarantined until someone reads the source.

   Engines: Trealla (vProlog) is the Journal's official Prolog, and
   compatibility with SWI-Prolog and Scryer Prolog is maintained as a
   requirement, not as a convenience. The code is therefore plain ISO Prolog
   with no engine-specific constructs, and all three must pass before a change
   is committed; see run-tests.sh and tests/test_valuation_roles.pl. */

:- use_module(library(lists)).

:- discontiguous(claim/3).
:- discontiguous(source/3).

/* ====================================================================
   SOURCES
   ==================================================================== */

/* source(Id, Kind, Citation) -- Kind in {standard, statute, resolution,
   council_publication}. A claim may only cite an Id declared here; check/0
   enforces it. */

source(nbr_14653_1, standard,
       'ABNT NBR 14653-1:2001, Avaliação de bens -- Parte 1: Procedimentos gerais (ABR 2001,
       ↪  valid from 30.05.2001, incorporating Errata 1 of JUN 2001 and Errata 2 of ABR
       ↪  2005)').
source(nbr_14653_2, standard,
       'ABNT NBR 14653-2:2011, Avaliação de bens -- Parte 2: Imóveis urbanos').
source(lei_5194_1966, statute,
       'Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966 -- regulates the exercise of the professions
       ↪  of engineer, architect and agricultural engineer
       ↪  (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm)').
source(confea_res_218_1973, resolution,
       'Resolução nº 218, de 29/06/1973, do CONFEA -- fixes the professional attributions of
       ↪  the engineer, architect and agronomist by modality').
source(confea_res_345_1990, resolution,
       'Resolução nº 345, de 27/07/1990, do CONFEA -- engenharia de avaliações and perícias
       ↪  de engenharia as activities of higher-education professionals').
source(lei_6530_1978, statute,
       'Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978 -- regulates the profession of Corretor de
       ↪  Imóveis (planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm)').
source(cofeci_site, council_publication,
       'Conselho Federal de Corretores de Imóveis, www.cofeci.gov.br, pages "Avaliadores de
       ↪  Imóveis", "Escolas Credenciadas de Avaliação", "Certificado CNAI" and "CENSO
       ↪  CNAI", consulted 20 September 2026').
source(lei_12378_2010, statute,
       'Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010 -- regulates the exercise of Architecture
       ↪  and Urbanism and creates the CAU').
source(nbr_14653_3, standard,
       'ABNT NBR 14653-3, Avaliação de bens -- Parte 3: Imóveis rurais').
source(cpc_2015, statute,
       'Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), arts. 156 and 465
       ↪  -- the court-appointed expert').
source(uspap, standard,
       'Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (The Appraisal Foundation)').
```

```
source(firrea_title_xi, statute,
       'Financial Institutions Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989, Title XI (12
       ↪  U.S.C. 3331 et seq.)').

/* ====================================================================
   THE PROVENANCE GATE
   ==================================================================== */

fact(F) :- claim(F, _, verified).

provisional(F) :- claim(F, _, unverified).

cited(F, Citation) :-
    claim(F, Id, _),
    source(Id, _, Citation).

/* ====================================================================
   ACCESSORS -- the vocabulary the article and the tests speak
   ==================================================================== */

jurisdiction(J)                 :- fact(jurisdiction(J)).
role(R)                         :- fact(role(R)).
belongs_to(R, J)                :- fact(belongs_to(R, J)).
label(X, Lang, Text)            :- fact(label(X, Lang, Text)).
council(C)                      :- fact(council(C)).
registers(C, R)                 :- fact(registers(C, R)).
entry_qualification(R, Level)   :- fact(entry_qualification(R, Level)).
task(T)                         :- fact(task(T)).
performs(R, T, Standing)        :- fact(performs(R, T, Standing)).
instrument(I)                   :- fact(instrument(I)).
issues(R, I)                    :- fact(issues(R, I)).
governed_by(R, SourceId)        :- fact(governed_by(R, SourceId)).
council_family(R, F)                    :- fact(council_family(R, F)).

/* ====================================================================
   JURISDICTIONS
   ==================================================================== */

claim(jurisdiction(br), nbr_14653_1, verified).
claim(jurisdiction(us), uspap, unverified).

/* ====================================================================
   BRAZIL -- the councils
   --------------------------------------------------------------------
   Two federal council systems, each an autarquia with its own register,
   discipline and jurisdiction. The article's subject is the line between
   them.
   ==================================================================== */

claim(council(confea_crea), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(confea_crea, en, 'Federal Council of Engineering and Agronomy and its regional
↪  councils (CONFEA/CREA)'), lei_12378_2010, verified).  % renamed by art. 64

claim(council(cofeci_creci), lei_6530_1978, verified).
claim(label(cofeci_creci, en, 'Federal Council of Real Estate Brokers and its regional
↪  councils (COFECI/CRECI)'), lei_6530_1978, verified).

claim(council(cau), lei_12378_2010, verified).  % art. 24
claim(label(cau, en, 'Council of Architecture and Urbanism (CAU)'), lei_12378_2010,
↪  verified).

/* ====================================================================
   BRAZIL -- the roles
```

```
   ================================================================== */

/* The valuation engineer. NBR 14653-1 cl. 3.19 defines the role in the
   standard's own definitions: a higher-education professional, legally
   qualified and technically and scientifically capable of performing
   valuations, duly registered with the CREA. This single clause carries most
   of the article's argument. */
claim(role(engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_de_avaliacoes, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, pt_br, 'engenheiro de avaliações'), nbr_14653_1,
↪  verified).
claim(label(engenheiro_de_avaliacoes, en, 'valuation engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_de_avaliacoes), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_de_avaliacoes, nivel_superior), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_1), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, nbr_14653_2), nbr_14653_2, verified).
claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973,
↪  verified).

/* The architect. Named alongside the engineer in CONFEA Res. 345/1990 and
   throughout NBR 14653-1, which occurs there six times. Registration moved
   from the CREA system to the CAU under Lei 12.378/2010 (art. 24 creates the
   CAU/BR and the CAUs; art. 55 moves architects registered with the CREAs to
   the CAUs; art. 2(VI) keeps vistoria, pericia and avaliacao among the
   architect's activities), after the standard was issued -- the standard's
   text still says CREA. The statute was read on 6 October 2026, so the CAU
   registration is verified. The CREA registration below is kept as what the
   2001 standard states, and the architect stays in the engineering council
   family, where NBR 14653-1 and Res. 345/1990 place the profession: the
   council-family structure has two families, and the CAU is recorded as a
   third council, not as a third family. */
claim(role(arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(arquiteto, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, pt_br, 'arquiteto'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(arquiteto, en, 'architect'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(arquiteto, nivel_superior), confea_res_345_1990, verified).
claim(registers(confea_crea, arquiteto), nbr_14653_1, verified).
claim(registers(cau, arquiteto), lei_12378_2010, verified).  % arts. 24, 55
claim(governed_by(arquiteto, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The agronomist, who carries rural property. NBR 14653-3 is the rural part;
   we do not hold it, so the link to rural valuation stays unverified. */
claim(role(engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(belongs_to(engenheiro_agronomo, br), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, pt_br, 'engenheiro agrônomo'), nbr_14653_1, verified).
claim(label(engenheiro_agronomo, en, 'agricultural engineer'), nbr_14653_1, verified).
claim(entry_qualification(engenheiro_agronomo, nivel_superior), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(registers(confea_crea, engenheiro_agronomo), nbr_14653_1, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, nbr_14653_3), nbr_14653_3, unverified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, confea_res_218_1973), confea_res_218_1973, verified).

/* The real estate broker. Lei 6.530/1978 art. 2 admits to the profession the
   holder of the title of Tecnico em Transacoes Imobiliarias -- a technical,
   secondary-level qualification, not nivel superior. That asymmetry with cl.
   3.19 is the structural fact, and it is why the two roles cannot simply be
   merged. */
claim(role(corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(belongs_to(corretor_de_imoveis, br), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, pt_br, 'corretor de imóveis'), lei_6530_1978, verified).
claim(label(corretor_de_imoveis, en, 'real estate broker'), lei_6530_1978, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_de_imoveis), lei_6530_1978, verified).
claim(entry_qualification(corretor_de_imoveis, nivel_tecnico), lei_6530_1978, verified).
```

```
claim(governed_by(corretor_de_imoveis, lei_6530_1978), lei_6530_1978, verified).

/* The broker-appraiser of the CNAI track. COFECI publishes a register of
   Avaliadores de Imoveis, a list of accredited valuation schools, a CNAI
   certificate and a CNAI census -- the apparatus exists and was read on the
   council's own site. The resolution that created it has NOT been read; no
   number is asserted here rather than guessed at. */
claim(role(corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(belongs_to(corretor_avaliador_cnai, br), cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, pt_br, 'corretor de imóveis avaliador (CNAI)'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(label(corretor_avaliador_cnai, en, 'broker-appraiser on the CNAI register'),
↪  cofeci_site, verified).
claim(registers(cofeci_creci, corretor_avaliador_cnai), cofeci_site, verified).
claim(entry_qualification(corretor_avaliador_cnai, nivel_tecnico_mais_curso), cofeci_site,
↪  verified).

/* The court-appointed expert is a function, not a profession: the judge
   appoints a qualified professional to it. Unverified pending a reading of
   CPC arts. 156 and 465. */
claim(role(perito_judicial), cpc_2015, unverified).
claim(belongs_to(perito_judicial, br), cpc_2015, unverified).
claim(label(perito_judicial, en, 'court-appointed expert'), cpc_2015, unverified).


/* ------------------------------------------------------------------
   council_family/2 -- which of the two federal council systems a role is
   registered in and disciplined by: the CONFEA/CREA system (engineering) or
   the COFECI/CRECI system (brokerage). "Council family" is the Journal's
   term, not a Brazilian one; NBR 14653-2 cl. 3.20 speaks of the "sistema
   CONFEA/CREA", which is the same idea.

   The level matters. Within the engineering council family several
   professions share the same reserved acts, and within the brokerage council
   family the CNAI credential adds an instrument without enlarging the
   statutory competence. So no single role owns an act outright, and
   distinct_task/2 at the level of a role says less than
   council_family_distinct_task/2 does.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(council_family(engenheiro_de_avaliacoes, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(arquiteto, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(engenheiro_agronomo, engineering), confea_res_345_1990, verified).
claim(council_family(corretor_de_imoveis, brokerage), lei_6530_1978, verified).
claim(council_family(corretor_avaliador_cnai, brokerage), cofeci_site, verified).

/* ==================================================================
   THE TASKS
   ------------------------------------------------------------------
   CONFEA Res. 345/1990, as quoted in the note to clause 1 of NBR 14653-1,
   makes four acts the ATRIBUICAO PRIVATIVA -- the exclusive attribution --
   of engineers, architects, agronomists, geologists, geographers and
   meteorologists registered with the CREA: vistoria, pericia, avaliacao and
   arbitramento, over movable and immovable property, their integral parts
   and appurtenances.

   Lei 6.530/1978 art. 3 gives the broker a different competence altogether:
   intermediation, "podendo, ainda, opinar quanto a comercializacao
   imobiliaria". The statute grants an opinion on commercialization. It does
   not grant avaliacao. Everything contested between the two councils lives
   in the gap between those two words.
   ================================================================== */
```

```
claim(task(vistoria), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(vistoria, en, 'inspection: direct observation of the property to establish its
↪  condition and characteristics'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(pericia), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(pericia, en, 'expert examination: technical determination of disputed fact,
↪  typically for a court'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(avaliacao), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(avaliacao, en, 'valuation: determination of the value of an asset, its fruits and
↪  rights'), nbr_14653_1, verified).

claim(task(arbitramento), confea_res_345_1990, verified).
claim(label(arbitramento, en, 'arbitration: deciding between technically controversial
↪  alternatives, or between alternatives that turn on subjective factors'),
↪  confea_res_345_1990, verified).  % art. 1(b)

claim(task(intermediacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(intermediacao, en, 'intermediation in the purchase, sale, exchange and letting of
↪  real property'), lei_6530_1978, verified).

claim(task(opiniao_comercializacao), lei_6530_1978, verified).
claim(label(opiniao_comercializacao, en, 'opinion as to real estate commercialization'),
↪  lei_6530_1978, verified).

/* ---------------------------------------------------------------------
   Who performs what.
   --------------------------------------------------------------------- */

/* The three core acts rest on a statute, not only on a council resolution.
   Lei 5.194/1966 art. 7(c) lists "estudos, projetos, análises, AVALIAÇÕES,
   VISTORIAS, PERÍCIAS, PARECERES e divulgação técnica" among the professional
   activities of the engineer, architect and agronomist, and art. 8 makes the
   activities of art. 7(a)-(f) the competence of natural persons legally
   qualified for them; art. 6(a) makes it illegal practice for an
   unregistered person to perform acts reserved to these professions, but
   the statute does not list which acts those are. So the statute grants
   the competence (permitted), and Res. 345/1990 states the reservation
   (exclusive: "atribuição privativa"; art. 3 voids valuations by others).
   Both citations are recorded, so the reader can see which authority
   carries which act -- arbitramento comes from the resolution, parecer from
   the statute. */
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, permitted), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, permitted), lei_5194_1966, verified).

claim(task(parecer_tecnico), lei_5194_1966, verified).
claim(label(parecer_tecnico, en, 'technical opinion, as a professional activity of the
↪  engineering professions'), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966,
↪  verified).
claim(performs(arquiteto, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, parecer_tecnico, exclusive), lei_5194_1966, verified).

claim(governed_by(engenheiro_de_avaliacoes, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(arquiteto, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
claim(governed_by(engenheiro_agronomo, lei_5194_1966), lei_5194_1966, verified).
```

```
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).
claim(performs(engenheiro_de_avaliacoes, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990,
↪  verified).

claim(performs(arquiteto, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(arquiteto, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(engenheiro_agronomo, vistoria, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, pericia, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, avaliacao, exclusive), confea_res_345_1990, verified).
claim(performs(engenheiro_agronomo, arbitramento, exclusive), confea_res_345_1990, verified).

/* Lei 6.530/1978 art. 3 says "Compete ao Corretor de Imoveis exercer a
   intermediacao": a competence, not a reservation -- it does not say
   "privativa". Intermediation is therefore `permitted', not `exclusive'.

   The broker's standing on avaliacao is `contested'. Res. 345/1990 art. 3
   declares valuations by persons not registered with a CREA "nulas de pleno
   direito"; whether that reaches the broker was litigated between the two
   councils, and CONFEA's appeal to the Supreme Federal Court (ARE 708.474)
   failed in 2012. The lower-court judgment has not been read, so the KB
   records the dispute rather than a winner. */
claim(performs(corretor_de_imoveis, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, opiniao_comercializacao, permitted), lei_6530_1978,
↪  verified).
claim(performs(corretor_de_imoveis, avaliacao, contested), confea_res_345_1990, verified).

claim(performs(corretor_avaliador_cnai, intermediacao, permitted), lei_6530_1978, verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, opiniao_comercializacao, permitted), cofeci_site,
↪  verified).
claim(performs(corretor_avaliador_cnai, avaliacao, contested), confea_res_345_1990,
↪  verified).

/* ------------------------------------------------------------------
   The documents. The instrument is where the boundary becomes visible to a
   reader: the laudo is a signed engineering document with a legally
   answerable author, and NBR 14653-2 cl. 10.1(m) requires it to carry the
   "qualificacao legal completa e assinatura do(s) profissional(is)
   responsavel(is) pela avaliacao". The word "corretor" appears nowhere in
   either part of the standard -- 0 occurrences in Part 1, 0 in Part 2.
   ------------------------------------------------------------------ */

claim(instrument(laudo_de_avaliacao), nbr_14653_1, verified).
claim(label(laudo_de_avaliacao, en, 'valuation report, signed under the author''s full legal
↪  qualification'), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_de_avaliacoes, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(arquiteto, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).
claim(issues(engenheiro_agronomo, laudo_de_avaliacao), nbr_14653_2, verified).

/* CORRECTION, 20 September 2026. An earlier revision of this file recorded
   an instrument `ptam' as VERIFIED against cofeci_site. That was wrong: the
   council page actually read names the register ("Avaliadores de Imóveis"),
   the accredited schools, the "Certificado CNAI", the appraiser's area and
   the CNAI census -- and nowhere uses the term. The credential below is what
   the page supports. The name and form of the work product the CNAI broker
   issues have NOT been read and are therefore not asserted at all. */
```

```
claim(instrument(certificado_cnai), cofeci_site, verified).
claim(label(certificado_cnai, en, 'CNAI certificate: the credential held by a broker on the
↪  appraisers'' register'), cofeci_site, verified).
claim(issues(corretor_avaliador_cnai, certificado_cnai), cofeci_site, verified).

/* ====================================================================
   THE UNITED STATES -- a contrast set, entirely unverified
   --------------------------------------------------------------------
   Present so that distinct_task/2 has something to be distinct FROM, and so
   the article's opening claim (that an American reader finds the Brazilian
   arrangement strange) can be stated as a comparison rather than an
   assertion. Every row is unverified and therefore invisible to role/1,
   performs/3 and the printed appendix until someone reads Title XI and the
   AQB criteria. Do not cite any of it.
   ==================================================================== */

claim(role(certified_general_appraiser), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(certified_general_appraiser, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(certified_general_appraiser, en, 'certified general appraiser'), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(entry_qualification(certified_general_appraiser, state_certification), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(governed_by(certified_general_appraiser, uspap), uspap, unverified).

claim(role(us_real_estate_broker), firrea_title_xi, unverified).
claim(belongs_to(us_real_estate_broker, us), firrea_title_xi, unverified).
claim(label(us_real_estate_broker, en, 'real estate broker'), firrea_title_xi, unverified).

claim(task(us_appraisal), uspap, unverified).
claim(task(broker_price_opinion), firrea_title_xi, unverified).
claim(performs(certified_general_appraiser, us_appraisal, exclusive), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, broker_price_opinion, permitted), firrea_title_xi,
↪  unverified).
claim(performs(us_real_estate_broker, us_appraisal, excluded), firrea_title_xi, unverified).

/* ====================================================================
   DERIVED RELATIONS
   ==================================================================== */

/* A role may actually do a task if it holds it exclusively or is permitted
   it. "exclusive" is a statement about the reservation, not about
   solitude: Res. 345/1990 reserves the four acts to a named class of
   professions jointly, so several roles may share an exclusive attribution.
   What the reservation excludes is everyone outside that class. */
may(R, T) :- performs(R, T, exclusive).
may(R, T) :- performs(R, T, permitted).

reserved(T) :- performs(_, T, exclusive).

/* distinct_task(Role, Task) -- a task this role may perform that no other
   role in the same jurisdiction may perform at all. This is the predicate
   the article's title asks about. */
distinct_task(R, T) :-
    may(R, T),
    belongs_to(R, J),
    \+ ( may(Other, T),
         Other \== R,
         belongs_to(Other, J) ).

/* council_family_distinct_task(CouncilFamily, Task) -- an act that one council system holds
   and the other cannot touch at all. This is the article's real claim.
```

```
   The setof/3 is load-bearing. Enumerating council_family(R, F), may(R, T) directly
   yields one solution per ROLE, so a four-act reservation shared by three
   engineering professions comes back twelve times. setof/3 collapses the
   pairs first, so the predicate is one solution per council family and act. */
council_family_distinct_task(F, T) :-
    setof(Fam-Act, R^(council_family(R, Fam), may(R, Act)), Pairs),
    member(F-T, Pairs),
    \+ ( may(Other, T),
         council_family(Other, G),
         G \== F ).

/* shares_task(A, B, T) -- two roles holding the same act. */
shares_task(A, B, T) :-
    may(A, T),
    may(B, T),
    A @< B.

/* barred(Role, Task) -- the role is affirmatively shut out of the task. */
barred(R, T) :- performs(R, T, excluded).

/* contested(Role, Task) -- the role's standing on the task is in dispute
   between the councils: neither held nor settled as barred. */
contested(R, T) :- performs(R, T, contested).

/* boundary(TaskA, TaskB) -- two acts routinely conflated in the secondary
   literature, which the Journal keeps apart. */
boundary(avaliacao, opiniao_comercializacao).
boundary(avaliacao, intermediacao).
boundary(pericia, vistoria).

/* confusable(RoleA, RoleB) -- two roles, on opposite sides of a boundary,
   whose outputs a lay reader mistakes for one another: B is barred from A's
   act, or its standing on it is contested. */
confusable(A, B) :-
    boundary(TA, TB),
    may(A, TA),
    may(B, TB),
    ( barred(B, TA) ; contested(B, TA) ).

/* ========================================================================
   AUDIT
   ======================================================================== */

unverified_claim(F, Id) :- claim(F, Id, unverified).

undeclared_source(Id) :-
    claim(_, Id, _),
    \+ source(Id, _, _).

/* A role that no council registers is either an error or a bare function
   (perito_judicial is the latter, and is unverified, so it does not reach
   role/1). */
unregistered_role(R) :-
    role(R),
    \+ registers(_, R).

/* A role holding both an exclusive and an excluded standing on one task. */
contradictory_standing(R, T) :-
    performs(R, T, exclusive),
    performs(R, T, excluded).

/* A task nobody may perform. */
orphan_task(T) :-
```

```
    task(T),
    \+ may(_, T),
    \+ barred(_, T),
    \+ contested(_, T).

/* A role in no council family. */
role_without_council_family(R) :-
    role(R),
    \+ council_family(R, _).

/* A role with no label in English. */
unlabelled(X) :-
    ( role(X) ; task(X) ; instrument(X) ; council(X) ),
    \+ label(X, en, _).

/* check/0 -- true when the knowledge base is internally consistent. Written
   to be used from a build or a commit hook, and reported on by
   tests/test_valuation_roles.pl. */
check :-
    \+ undeclared_source(_),
    \+ unregistered_role(_),
    \+ contradictory_standing(_, _),
    \+ role_without_council_family(_),
    \+ orphan_task(_),
    \+ unlabelled(_).

/* dump/0 -- human-readable dump, for checking the file by eye. */
dump :-
    write('-- roles (verified only) --'), nl,
    ( role(R),
      label(R, en, L),
      write('  '), write(R), write('  '), write(L), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts each council family holds alone --'), nl,
    ( council_family_distinct_task(F, T2),
      write('  '), write(F), write('  ->  '), write(T2), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- acts no single role holds alone (shared within a council family) --'), nl,
    ( setof(A, R3^(may(R3, A), \+ distinct_task(_, A)), Shared),
      member(T3, Shared),
      write('  '), write(T3), nl,
      fail
    ; true ),
    write('-- unverified claims --'), nl,
    ( unverified_claim(F, Id),
      write('  '), write(Id), write('  '), write(F), nl,
      fail
    ; true ).
```

References

Associação Brasileira de Normas Técnicas (Apr. 2001). *NBR 14653-1: Avaliação de bens — Parte 1: Procedimentos gerais*. Tech. rep. Valid from 30 May 2001; incorporates Errata 1 (June 2001) and Errata 2 (April 2005). Cited clauses: 3.8 *campo de arbítrio*, 3.19 *engenheiro de avaliações*, 3.44 *valor de mercado*, and the note to clause 1. Citations are to the 2001 edition, superseded by ABNT NBR 14653-1:2019; clause numbers may differ in the current edition. Rio de Janeiro: ABNT.

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2011). *NBR 14653-2: Avaliação de bens — Parte 2: Imóveis urbanos*. Tech. rep. Cited clauses: 3.20 (*entidades técnicas reconhecidas*), 8.2.1.4.2 (sources of adjustment factors), 8.2.1.5.1 (the *campo de arbítrio* at ±15 percent) and 10.1(m) (signature of the responsible professional). Rio de Janeiro: ABNT.

Brasil (Dec. 24, 1966). *Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências*. Cited articles: 7(c), listing *avaliações, vistorias, perícias, pareceres* among the professional activities, and 8, making the activities of art. 7(a)–(f) the competence of legally qualified natural persons. URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5194.htm (visited on 09/20/2026).

— (May 12, 1978). *Lei nº 6.530, de 12 de maio de 1978. Dá nova regulamentação à profissão de Corretor de Imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências*. Cited articles: 2 (admission on the title of Técnico em Transações Imobiliárias) and 3 (intermediation, and the power to *opinar quanto à comercialização imobiliária*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6530.htm (visited on 09/20/2026).

— (Dec. 31, 2010). *Lei nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010. Regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; cria o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil – CAU/BR e os Conselhos de Arquitetura e Urbanismo dos Estados e do Distrito Federal – CAUs; e dá outras providências*. Cited articles: 2(VI) (*vistoria, perícia, avaliação* among the architect's activities), 24 (creation of the CAU/BR and the CAUs), 55 (transfer of architects registered with the CREAs) and 64–65 (CONFEA and the CREAs renamed councils of *Engenharia e Agronomia*). URL: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2010/lei/l12378.htm (visited on 10/06/2026).

Bundesrepublik Deutschland (2022). *Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)*. URL: https://www.gesetze-im-internet.de/belwertv/BJNR117500006.html.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2026). *Avaliadores de Imóveis; Escolas Credenciadas de Avaliação; Certificado CNAI; CENSO CNAI*. COFECI. URL: https://www.cofeci.gov.br/avaliadores-imoveis (visited on 09/20/2026).

Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (June 29, 1973). *Resolução nº 218, de 29 de junho de 1973. Discrimina atividades das diferentes modalidades profissionais da Engenharia, Arquitetura e Agronomia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=266 (visited on 10/06/2026).

— (July 27, 1990). *Resolução nº 345, de 27 de julho de 1990. Dispõe quanto ao exercício por profissional de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia*. URL: https://normativos.confea.org.br/Ementas/Visualizar?id=393 (visited on 10/06/2026).

European Parliament and Council (2024). *Regulation (EU) 2024/1623 Amending Regulation (EU) No 575/2013 (CRR3)*. URL: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/HTML/?uri=OJ:L_202401623.

Vergleichende Praxis

Department: Comparative Practice

Wer darf ein Bewertungsgutachten unterzeichnen: Eine Ontologie der obersten Unterzeichnungsbefugnis in 134 Rechtsordnungen

William Bert Craytor

Vol. 1, Issue 2 · Fall 2026 · Published October 1, 2026
Version 1.1.0
DOI: 10.67330/grbrbw81

© 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. Jede Rechtsordnung, die Vorschriften über die Personen enthält, die Bewertungen vornehmen dürfen, hat ihre eigene Ontologie der Gutachter: ihre eigenen Personengruppen, die rechtmäßig ein Bewertungsgutachten unterzeichnen dürfen, ihre eigene Anzahl von Stufen und ihre eigene Einteilungsachse – in den Vereinigten Staaten nach Wert, in Deutschland nach Zweck, in Indien nach Anlageklasse, in Brasilien eher nach Auftrag als nach Person und in Japan gar nicht. Dieser Artikel erfasst diese landesspezifischen Ontologien für die 134 Rechtsordnungen im Erfassungsbereich dieser Fachzeitschrift – vollständig für acht Referenzsysteme und zusammengefasst für die übrigen – und ordnet jede Klasse einer gemeinsamen Referenzontologie von Facetten zu: eine Geltungsstufe (Auszubildender, eingeschränkt, allgemein) mit zwei unabhängigen Statusfacetten (Register für regulierte Zwecke; gerichtlich oder vereidigt), die sowohl de jure als auch de facto zu verstehen sind; wer die tatsächliche Zugangsvoraussetzung durchsetzt; wie die Klasse gebildet wird; und einen strukturierten Zugangsweg – Bildungsvoraussetzung, Index für den Prüfungsaufwand, Erfahrung, Ernennung und Dienstjahre. Die wichtigsten Ergebnisse lauten wie folgt: Die Bildungsvoraussetzung ist in 96 der 115 Systeme, für die dies bekannt ist, ein spezifischer akademischer Grad, und in drei Systemen wird jeder Bachelor-Abschluss akzeptiert: in den Vereinigten Staaten, in Kanada (außerhalb von Québec) und in Puerto Rico. Der Prüfungsaufwand ist in Ostasien am höchsten, und die Vereinigten Staaten sind das einzige System, in dem eine staatliche Zulassungsprüfung mit geringem Aufwand unterhalb einer strengen privaten Prüfung angesiedelt ist. Betrachtet man allein die Zugangsvoraussetzungen – Ausbildung, Prüfung, Berufserfahrung, Praktikerdichte und Beleihungsnachfrage — lassen sich die Systeme in zwei große Familien einteilen, die sich über die Typen hinweg erstrecken: eine Hypothekenmarkt-Familie, in der die Kreditvergabe routinemäßig eine Bewertung pro Kredit erfordert und die Prüfung moderat ist, sowie eine staatliche Prüfungs-Familie, in der dies nicht der Fall ist und die Prüfung schwieriger ist. Die Grenze zwischen einem ministeriellen Register und einer zugelassenen Berufsorganisation ist in diesen Aspekten nicht erkennbar, und die Clusterbildung spiegelt die Typologie nicht wider (angepasster Rand-Index 0,14). Die Vereinigten Staaten gehören neben Kanada, dem Vereinigten Königreich und Irland zur „Hypothekenmarkt-Familie“; was sie auszeichnet, ist ein einziger Aspekt, die *Spaltung an der Spitze*: Die Klasse, die das Gesetz an die Spitze stellt, und die Klasse, die in der Praxis den oberen Markt verwaltet, sind unterschiedlich, und im amerikanischen Fall handelt es sich bei der verwaltenden Klasse um eine private Bezeichnung ohne Grundlage im Zulassungsrecht, die auf der staatlichen Prüfung mit dem geringsten Schwierigkeitsgrad in der Liste

beruht. Fünfzehn weitere Systeme weisen eine Spaltung an der Spitze auf, und Kanada, Australien und Hongkong verbinden ebenfalls ein Gesetz mit einer Berufsorganisation; die Vereinigten Staaten unterscheiden sich in der Ausprägung, nicht in der Art – sie und Puerto Rico, das dieselbe Zulassung und Prüfung teilt, sind die einzigen, die eine leitende Klasse ohne Grundlage im Zulassungsrecht mit einer staatlichen Prüfung von geringster Schwierigkeit in der Liste kombinieren.

Keywords: Zulassung von Sachverständigen, Bewertungsberuf, vergleichende Vorschriften, Ontologie, facettierte Klassifikation, Zugangsvoraussetzungen, Gower-Abstand, multidimensionale Skalierung

1 Die Frage „

“

Wenn Sie fragen, wer in einem bestimmten Land zur Erstellung eines Wertgutachtens befugt ist, erhalten Sie eine Liste von Kategorien: Personen, die gesetzlich, von einer Aufsichtsbehörde, einem Berufsverband oder vom Markt als qualifiziert für die Durchführung der Wertermittlung anerkannt sind, zusammen mit den Arten von Werten, die sie ermitteln dürfen, und für wen. Stellt man dieselbe Frage in Bezug auf ein zweites Land, erhält man eine andere Art von Liste – nicht nur andere Einzelheiten. In den Vereinigten Staaten ist die Hierarchie je nach Wert und Komplexität der Immobilie in „Licensed“, „Certified Residential“ und „Certified General“ unterteilt, wobei die höheren Stufen privaten Zertifizierungen vorbehalten sind. In Deutschland basiert die Einteilung auf dem Verwendungszweck: ein ungeschützter Grundtitel, eine Zertifizierungsstufe, eine vereidigte öffentliche Ernennung für gerichtliche Zwecke und ein separates gesetzliches Gremium, das Transaktionsdaten verwaltet. In Indien erfolgt die Klassifizierung nach Anlageklassen; in Russland nach „Richtung“. Brasilien schränkt die Personen nicht ein: Der Ingenieurabschluss ist die Zugangsvoraussetzung für ingenieurtechnische Bewertungen gemäß NBR 14653 (Associação Brasileira de Normas Técnicas 2019), obwohl bei der CNAI registrierte Immobilienmakler gemäß einem COFECI-Beschluss Marktwertgutachten erstellen – eine Praxis, die der Ingenieurrat vor Gericht angefochten hat (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007); die Einstufung nach der Norm gilt für die Arbeit. In Japan gibt es eine einzige Qualifikation, die durch eine Prüfung auf hohem Niveau festgelegt wird und in allen Fällen gilt.

Es handelt sich hierbei nicht um sechs Varianten einer einzigen Leiter, sondern um sechs Ontologien. Der Versuch, sie in eine einzige hierarchische Struktur einzuordnen, würde fünf davon falsch darstellen. Der Artikel erfüllt daher zwei Aufgaben: Er bewahrt ihre Eigenständigkeit, hält die Ontologie jeder Rechtsordnung so fest, wie sie angegeben ist, und fügt jeder nativen Klasse Anmerkungen hinzu, die auf eine gemeinsame Ontologie mit einer geringen Anzahl von Facetten verweisen. Auf diese Weise basieren Vergleiche auf Anmerkungen und nicht auf Namen. Der Ansatz ist die facettierte Klassifizierung, wie sie in der Bibliothekswissenschaft verwendet wird (Ranganathan 1967). Jede Klasse ist ein Punkt in mehreren Dimensionen, und beim Vergleich wird eine Dimension konstant gehalten, während andere untersucht werden.

Die vorliegende Liste umfasst die Berichterstattung der Zeitschrift über 134 Rechtsordnungen, die nach den Standards aus dem Anhang des Artikels dieser Ausgabe zum Vergleich internationaler Bewertungsstandards (Craytor 2026) erfasst wurden. Der Begriff „Rechtsraum“ wird im operativen Sinne verwendet und bezeichnet ein eigenständiges System der Bewertungsregulierung. Er entspricht nicht eins zu eins den souveränen Staaten: Quebec wird getrennt von Kanada aufgeführt, da es über eine eigene gesetzliche Regelung verfügt; Puerto Rico wird getrennt von den Vereinigten Staaten aufgeführt, da es trotz bundesstaatlicher Kriterien als eigenständige Zulassungsbehörde fungiert; Dubai und Abu Dhabi werden separat aufgeführt, da jeder Ort seine eigenen Bewerter zulässt; und die Kaimaninseln sowie Bermuda und die OECS-Staaten werden jeweils als ein einziger Eintrag aufgeführt: die OECS-Staaten, weil sie eine Währungsunion

und eine gemeinsame Bankenaufsicht teilen, die Kaimaninseln und Bermuda, weil sie dasselbe unregulierte, von der RICS geprägte Modell teilen (RICS steht für „Royal Institution of Chartered Surveyors“). In den quantitativen Abschnitten wird die Beobachtungseinheit aus diesem Grund als „Regime“ bezeichnet. Der Anhang enthält für jede Rechtsordnung den geltenden Standard und dessen rechtlichen Status sowie die Angabe, ob eine Zulassung oder ein Register als Zugangsvoraussetzung für die Berufsausübung dient – alles anhand von Primärquellen überprüft. Der vorliegende Artikel umfasst zudem Klassen, Facetten und Einstiegspfade. Er untersucht, was erforderlich ist, um in jedem Land die Spitze des Berufsstandes zu erreichen, und wie sich die Länder gruppieren, wenn nur dieser Faktor berücksichtigt wird.

2 Native Ontologien und eine Referenzontologie

Im Falle der acht Referenzländer – den Vereinigten Staaten, Deutschland, Frankreich, das Vereinigte Königreich, Japan, Brasilien, Spanien und Italien – enthält die Liste alle einheimischen Klassen vollständig, einschließlich der gesetzlichen Stufen, der Register, der Gerichtsverzeichnisse, der Zertifizierungen, der privaten Bezeichnungen, der öffentlichen Ämter und der offenen Titel, für die das Gesetz keinen Schutz bietet. Für die übrigen 126 Rechtsordnungen enthält die Aufstellung lediglich die höchste für Gewerbe- und Wohnbauarbeiten geltende Klasse sowie die wichtigsten regulierten oder vom Markt anerkannten Klassen, die im Rahmen der Recherche zu Abschnitt 7 ermittelt wurden; eine vollständige Auflistung wird in der nächsten Arbeitsphase erstellt. Es handelt sich hierbei bewusst um eine Ontologie der obersten Klasse in der ersten Stufe – der Klasse, die den Berufsstand in der jeweiligen Rechtsordnung regelt – und die Abbildungen und Tabellen sind so zu verstehen, dass sie diese Klasse und ihren Einstiegsweg beschreiben, nicht die gesamte darunterliegende Karriereleiter. Wir behalten die ursprünglichen Bezeichnungen bei und ordnen die Klassen in einer hierarchischen Struktur an, die auf einer Eltern-Kind-Beziehung basiert (so dass beispielsweise der MAI (Member of the Appraisal Institute) den „Certified General“ voraussetzt). Tabelle 1 zeigt das Schema und Abbildung 1 veranschaulicht die Struktur. Die öffentlichen Ämter – wie beispielsweise Gutachter, das französische *Direction de l'immobilier de l'État*, die britische „Valuation Office Agency“ und das deutsche *Gutachterausschuss* – sind enthalten, da sie in einer Reihe von Ländern die Klasse darstellen, die die regulierte Funktion ausübt; ein Leser, der sich ausschließlich für privat tätige Gutachter interessiert, kann diese mithilfe eines Merkmals ausschließen.

Die Spitzenklasse wird nach einer einzigen Regel ausgewählt. Es handelt sich um die Klasse, die in der Praxis die Tätigkeit in den Bereichen Wirtschaft, Institutionen und Gerichte sowie die Weitergabe von Fachkompetenz innerhalb des Berufsstandes bestimmt: nicht der höchste gesetzlich festgelegte Titel, sofern dieser Titel mit solchen Tätigkeiten nicht verbunden ist, und keine private Bezeichnung, es sei denn, sie ist das tatsächliche Tor zu dieser Tätigkeit. Vier Arten von Ausnahmen sind im Verzeichnis vermerkt. Wenn die rechtliche Spitzenklasse und die leitende Spitzenklasse unterschiedliche Klassen sind – der amerikanische „Certified General“ und der MAI; der deutsche vereidigte Sachverständige und der von HypZert (der deutschen Zertifizierungsstelle für Bewerter für Hypotheken) für die Kreditvergabe zertifizierte Gutachter — werden beide erfasst; das Verzeichnis weist eine Facette *Spaltung an der Spitze* auf, und die primäre Zeile – diejenige, die in die Tabellen und die Distanzmatrix eingeht – ist in jedem solchen System die leitende Spitzenposition, nicht nur im amerikanischen. Ist der Apex ein Unternehmen und keine Person – wie bei den spanischen *sociedad de tasación* sowie den pakistanischen und bangladeschischen Bankgremien –, erfasst die Zeile den Zugang des Unternehmens und die Person, die dort unterzeichnet. Wenn kein rechtlicher Spitzenvertreter existiert und die Registrierung einer Berufsorganisation die gesamte Zulassung darstellt – wie im Vereinigten Königreich, in den Niederlanden und bei den nordischen Zulassungen –, wird die Zeile als *nur für den Markt* gekennzeichnet. Und wenn die oberste Stelle eine öffentliche Behörde ist, wird sie nach demselben Vorhaben geführt. Die Regel ist so formuliert, dass sie

auch von anderen als dem Verfasser angewendet werden kann; in der Spalte „ `apex_note`“ der Liste wird für jedes System festgehalten, welche Klasse ausgewählt wurde und warum.

Die Referenzontologie versieht jede Klasse mit den Facetten aus Abschnitt „3“. Der Vergleich ergibt dann drei Beziehungen, und zwar ausschließlich diese:

- *Gleichwertig*: Zwei einheimische Berufsgruppen weisen dasselbe effektive Niveau, denselben Anwendungsbereich hinsichtlich Vermögenswerten und Zweck sowie dieselbe Rechtsgrundlage auf. Ein bei der RICS registrierter Bewerter und ein im NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, dem niederländischen Gutachterregister) eingetragener Bewerter sind gleichwertig.
- *Analog*: dieselbe Funktion unter einer anderen Rechtsgrundlage oder Durchsetzung. Der amerikanische „Certified General Appraiser“ mit dem MAI-Titel besitzt, und der deutsche *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* sind analog: Beide sind das effektive Tor zu Rechtsstreitigkeiten und institutioneller Tätigkeit; der eine ist eine private Bezeichnung, die in der Praxis von Kreditgebern, Behörden und Gerichten durchgesetzt wird, die sie als Qualifikationsnachweis gewichten; der andere eine Kammerernennung gemäß § 36 des Trade Regulation Act. Das meiste, was bei diesem Vergleich von Nutzen ist, ist dieser Art.
- *Keine Entsprechung*: ein Aspekt, den eine Rechtsordnung ausfüllt und eine andere leer lässt. Japan und Frankreich kennen keine Klasse von Wohnimmobiliengutachtern mit eingeschränkter Zulassung; in den Vereinigten Staaten gibt es keine gerichtliche Einstufung im Gesetz; Brasilien nimmt keine Einstufung von Personen vor.

Da die Beziehungen anhand der Annotationen berechnet werden und nicht von Klasse zu Klasse festgelegt sind, müssen bei der Hinzufügung eines Regimes niemals die Zuordnungen der anderen Regime überprüft werden. Genau das macht die gesamte Liste überschaubar.

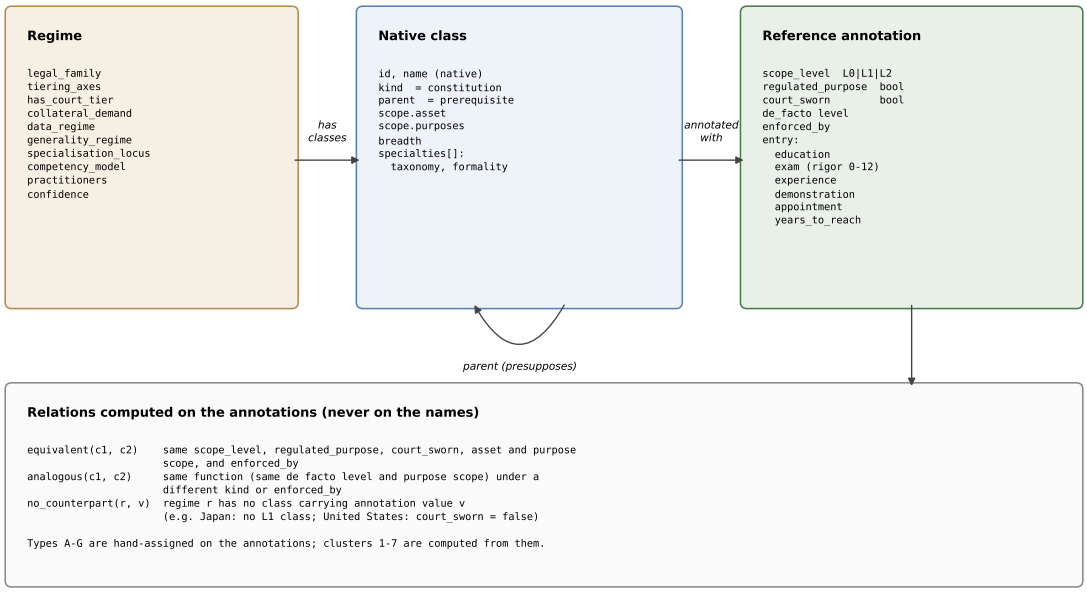


Figure 1: Die Struktur der Ontologie: Ein Regime verfügt über native Klassen; jede native Klasse wird anhand der Referenzfacetten annotiert; die drei regimeübergreifenden Beziehungen werden anhand der Annotationen berechnet.

Table 1: Das Ontologie-Schema. Entitäten, ihre Attribute und die Beziehungen zwischen ihnen; die Feldnamen entsprechen denen der Datendatei.

Element	Bedeutung
Regime	Das regulatorische Umfeld: Rechtsfamilie, Einstufungsachsen, Gerichtsebene, Beleihungsnachfrage, Datenregelung, Allgemeinheitsprinzip, Spezialisierungsschwerpunkt, Kompetenzmodell, Anzahl der Praktiker, Vertrauen
Native-Klasse	Eine lokal anerkannte Personengruppe, die ein Wertgutachten unter ihrem eigenen Namen unterzeichnen darf
`kind`	Zusammensetzung der Klasse: gesetzlich festgelegte Stufe, Register, Gerichtsverzeichnis, Zertifizierung, Bezeichnung, öffentliches Amt, offener Titel, Kanzleilizenz, Einstufung
`parent`	Die Klasse, die diese Klasse voraussetzt (eine Vorraussetzungsbeziehung, die den jeweiligen Baum jedes Regimes bildet)
`scope.asset`, `scope.purposes`, `breadth`	Was die Klasse wertschätzen könnte und für wen, in der gemeinsamen Taxonomie
`specialties[]`	Fachgebiete, die vom Gesetz oder vom Markt anerkannt sind, jeweils mit ihrer eigenen Form (gesetzlich, durch Qualifikationsnachweis, informell)
`scope_level`	De jure: L0-Auszubildender, L1-eingeschränkt, L2-allgemein (ordinal)
`regulated_purpose`, `court_sworn`	Aspekte des de-jure-Status, unabhängig von der Geltungsstufe und voneinander
`de_facto`, `enforced_by`	Die Stufe, zu der der Markt den Inhaber zulässt, und wer diese vorschreibt
`entry`	Bildungszugang, Prüfung (Strengeindex), Erfahrung, Nachweis, Ernennung, Jahre bis zum Erreichen
`equivalent`, `analogous`, `no_counterpart`	Anhand der Annotationen berechnete Beziehungen (Abschnitt 2)
Typ A–G	Manuell zugewiesene Regierungsform in den Anmerkungen
Cluster 1–7	Empirischer Cluster, berechnet anhand der Annotationen (Abschnitt 6); Tabelle 4 definiert die Typen

3 Die Facetten

3.1 Umfangsebene und Status, zweimal lesen

Die zentralen Aspekte beschreiben, was ein Klasseninhaber unterzeichnen darf. Sie bilden keine einheitliche Hierarchie. Der erste ist eine *Ordnungsstufe*:

L0
Auszubildender oder Assistent – arbeitet unter Aufsicht, darf nicht unterzeichnen;
L1
eingeschränkt – darf innerhalb einer Obergrenze hinsichtlich Wert, Stückzahl oder Wohnnutzung unterzeichnen;
L2
allgemein – jede Immobilie, gewöhnliche Zwecke.

Die beiden übrigen sind Statusaspekte, die unabhängig von der Ebene und voneinander bestehen: *regulierter Zweck* – dies beinhaltet die Eintragung in ein beaufsichtigtes Register für Kreditvergabe, Besteuerung, Enteignung, Insolvenz oder Fondsbewertung; sowie *gerichtlich oder vereidigt* – dies bedeutet, als Sachverständiger mit einem Rechtsstatus, der sich von dem eines gewöhnlichen Zeugen unterscheidet, eingetragen, vereidigt oder bestellt zu sein. Ein vereidigter Gerichtssachverständiger ist keine höhere Kategorie als ein Bewerter im Kreditregister,

ebenso wenig wie der Bewerter im Kreditregister eine höhere Kategorie als ein vereidigter Gerichtssachverständiger ist; es handelt sich vielmehr um getrennte Zweige. Der spanische *sociedad de tasación* hat den Status „regulierter Zweck“, jedoch keinen Gerichtssstatus; der deutsche *öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger* hat Gerichtssstatus und erfordert im Falle der Kreditvergabe die zusätzliche Qualifikation gemäß der BelWertV (Verordnung über den Beleihungswert); der japanische Gutachter vereint beide Status in einer einzigen Qualifikation. Die Datendatei kennzeichnet die beiden Statusaspekte weiterhin mit L3 (regulierter Zweck) und L4 (gerichtlicher oder vereidigter Status) – ein Überbleibsel aus einem früheren Entwurf, in dem alle fünf als eine einzige Rangstufe behandelt wurden. Dennoch wird keine Rangfolge zwischen L2 und den beiden Statusaspekten oder zwischen den Statusaspekten untereinander beansprucht. Es wird lediglich eine Teilreihenfolge angegeben: Jeder Status setzt mindestens L2 voraus.

Jede Klasse weist diese Aspekte zweimal auf. Der Vermerk *de jure* gibt die Ebene an, auf der das Gesetz dem Inhaber die Unterzeichnung gestattet. Im Gegensatz dazu bezeichnet der Vermerk *de facto* die Ebene, auf der der Markt den Inhaber tatsächlich zulässt, sowie die Instanz, die diese Anforderung *durchsetzt*: ein Gesetz, ein Gericht, eine Finanzaufsichtsbehörde, Kreditgebergremien, institutionelle Kunden, ein Berufsverband oder gar niemand. Diese Unterscheidung ist keine bloße Verfeinerung; sie bildet den Ausgangspunkt für den Vergleich. Das MAI trägt rechtlich nichts zur „Certified General“-Lizenz bei, dient jedoch als effektives Tor zu hochkarätigen Aufträgen in den Bereichen Gewerbe, institutionelle Kunden, Enteignungsrecht und Prozessführung. Die deutsche HypZert-Zertifizierung ist eine private Qualifikation und der übliche Weg, auf dem Kreditgeber die Beleihungswert-Vorschriften (BelWertV) erfüllen, die die Kompetenz von Bewertern voraussetzen, die von einem staatlichen oder akkreditierten Gremium bestellt oder zertifiziert wurden (§ 6). Die britische MRICS-Zertifizierung (Member of the RICS) hat kaum rechtliche Bedeutung (nur wenige Gesetze erwähnen die RICS-Mitgliedschaft, wie z. B. der Charities Act 2011, § 119(3)), ist jedoch in der Praxis von großer Bedeutung: Sie verleiht keine gesetzliche Befugnis zur Unterzeichnung und gilt gleichzeitig weithin als Zugangstor zu institutionellen Aufträgen. Vergleiche zwischen verschiedenen Systemen basieren daher auf der de-facto-Einordnung, und die de-jure-Einordnung wird beibehalten, da die Tatsache, dass das tatsächliche Sprungbrett in einem Gesetz, in einer Vorschrift der Aufsichtsbehörde oder nur in der Praxis der Auftraggeber festgelegt ist, selbst ein Klassifizierungsmerkmal darstellt.

3.2 Konstitution, Spezialität, Allgemeinheit

Drei weitere Facettengruppen vervollständigen das Vorhaben. Die Konstitutionsangaben beschreiben, wie eine Klasse existiert: gesetzliche Ebene, Register, Gerichtsverzeichnis, Zertifizierung, private Bezeichnung, öffentliches Amt, offener Titel, Unternehmenslizenz oder – im Falle Brasiliens – eine Zuordnungsstufe, die sich auf den Bericht und nicht auf die Person bezieht. Außerdem wird erfasst, entlang welcher Achse die Gerichtsbarkeit ihre Hierarchie aufbaut (Wert, Vermögen, Zweck, private Dienstaltersstufe, keine oder die Einstufung) und ob überhaupt eine Gerichtsebene existiert.

Spezialgebiet ist eine eigene Achse, da sich die Gutachter in vier Richtungen spezialisieren: nach Objektart (Büro, Hotel, Weinberg, Flugzeug, Anlage), nach *Beteiligungsform* (ein Spezialist für Teilbeteiligungen kann jede Anlageklasse bewerten; Pachtgebühren, Dienstbarkeiten und Luftrechte sind ebenfalls Spezialgebiete) sowie nach Zweck (Wegerecht, Bundeserwerb gemäß dem „Yellow Book“ (den einheitlichen Bewertungsstandards für den Erwerb von Bundesgrundstücken), Rechtsstreitigkeiten, Umsiedlungen, Naturschutzdienstbarkeiten) und nach abstrakten Kategorien wie der Zuordnung zum laufenden Betrieb und Abschlägen für Teilbeteiligungen. Jedes Spezialgebiet wird mit seiner jeweiligen *Formalisierung* erfasst: gesetzliche Lizenzklasse, private Qualifikation oder ausschließlich Reputation. In den Vereinigten Staaten bilden die Fachgebiete den eigentlichen oberen Teil der Karriereleiter, und fast keines davon ist im Lizenzrecht verankert; in Indien und Russland ist das Fachgebiet die primäre rechtliche Achse, und in den Niederlanden ist es die primäre Achse des Berufsregisters (die NRVT-Kammern).

Die Vielseitigkeit – ob ein Praktiker viele verschiedene Arten von Tätigkeiten ausübt oder nur eine – ist ein Merkmal von Personen, nicht von Klassen, und die Aufzeichnungen können ihre Verteilung nicht erfassen. Was darin festgehalten wird, ist, in welche Richtung das System drängt: ob die Zulassung pro Anlageklasse erteilt wird (*erzwungener Spezialist*), alles abdeckt (*zulässiger Generalist*) oder der Markt zu klein ist, um sich zu spezialisieren (*Generalist aus der Not heraus*); wo die Spezialisierung stattfindet (in der Lizenz, im Unternehmen oder auf individueller Ebene); und wer die Kompetenz für einen Auftrag überwacht – der Gutachter gemäß einer Kompetenzregel wie dem „ (The Appraisal Foundation 2024)“ der USPAP, die Lizenzklasse oder das lizenzierte Unternehmen, wie im Fall eines spanischen *sociedad de tasación*.

3.3 Zwei Aspekte auf der Ebene der Gerichtsbarkeit

Zwei Fakten über das umgebende System lassen sich daraus weitgehend ableiten. Die *Beleihungsnachfrage* erfasst, ob bei der Vergabe von Hypothekarkrediten für jeden einzelnen Kredit eine Bewertung durch einen unabhängigen Gutachter erfolgt. Ist dies der Fall, gibt es in der Regel eine L1-Stufe für das großvolumige Wohnbaukreditgeschäft, und die Zahl der Gutachter ist hoch; wird die Kreditvergabe hingegen weitgehend auf der Grundlage des Einkommens des Kreditnehmers und einer Bürgschaft gewährt, wie in Frankreich, oder auf dem öffentlichen Grundstückspreissystem, wie in Japan, beginnt die Gutachterklasse bei L2 und ist klein. *Das Datenregime* erfasst, ob Transaktionspreise öffentlich sind. Die Beleihungsnachfrage steht, wie aus Abschnitt 5 hervorgeht, in engem Zusammenhang mit der Größe eines Berufsstands; das Datenregime wird erfasst, aber noch nicht analysiert. Diese beiden Aspekte sind der Grund dafür, dass die Zahl der Fachleute in Frankreich oder Japan ohne diese Informationen nicht mit der in den USA vergleichbar ist.

4 Teilnahmekriterien

Um die Voraussetzungen für das Erreichen der höchsten Stufe in diesem Beruf zu vergleichen, müssen wir die Zugangsvoraussetzungen in ihre einzelnen Bestandteile zerlegen. Jede Klasse verfügt über einen strukturierten Zugangsdatensatz, der eine *Bildungshürde* enthält, die als Kategorie erfasst wird – entweder „keine“, „Studienleistungsstunden“, „beliebiger Bachelor-Abschluss“, „bestimmter Abschluss“ oder „Master-Abschluss“ – und nicht als Punktzahl, sodass ein fünfjähriges Ingenieurstudium nicht so behandelt wird, als wäre es das Ergebnis einer Prüfung; eine *Prüfung*, deren Schwierigkeitsgrad gemäß Tabelle 2 zwischen 0 und 12 liegt und leer gelassen wird, wenn keine solche Prüfung existiert; betreute *Berufserfahrung*; eine *Leistungsnachweis* (in Form eines Berichts, eines Portfolios oder eines eingereichten *Gutachten*); eine *Ernennung* (bestehend aus einem Eid, einer Eintragung oder einem Beschluss einer Kammer oder eines Gerichts); und die Anzahl der *Jahre*, die benötigt werden, um diese Stufe zu erreichen, die entlang der übergeordneten Kette akkumuliert wird. Ein Marker, der die höchste Klasse in jedem Zuständigkeitsbereich für gewerbliche und für private Bauvorhaben angibt, ermöglicht es, den Weg nachzuvollziehen und die Gesamtzahlen zu addieren. Auf diese Weise lässt sich die amerikanische Gesamtzahl – die Karriereleiter des Bundesstaates zusammen mit der des Instituts – mit der deutschen Gesamtzahl vergleichen (ein Abschluss, mehrere Jahre Berufserfahrung, eine Prüfung vor dem Fachausschuss der Kammer, eine öffentliche Ernennung und ein Eid).

Die Bewertungsrubrik ist eine Bewertungsrubrik, und ihre Grenzen sollten klar festgelegt werden. Eine Bestehensquote von fünf Prozent unter allen Teilnehmern und eine Bestehensquote von fünfundsechzig Prozent unter Absolventen, die dreihundert Stunden Lehrveranstaltungen absolviert haben, bedeuten nicht dasselbe Maß an Selektivität. Aus diesem Grund wird das Bildungsniveau neben der Punktzahl berücksichtigt und nicht in diese einbezogen; beide Faktoren werden gemeinsam gewertet.

Die Tabelle „3“ enthält die Zugangswege zu den acht Regimen, deren eigene Ontologien vollständig erfasst sind und die als Bezugspunkte für den Rest der Liste dienen.

Table 2: Der Index für den Prüfungsaufwand. Punktzahl 0–12, summiert über die vier Kriterien: ein Index für die Selektivität und Komplexität der Prüfung als Institution, kein psychometrisches Maß für ihren Schwierigkeitsgrad. Ein System ohne Prüfungsergebnisse erhält keine Punktzahl; seine Selektivität liegt in der Zugangsschwelle zum Bildungssystem, die eine Kategorie und keine Punktzahl darstellt.

Kriterium	0	1	2	3
Erfolgsquote	$> 60\%$	40–60%	15–40%	$< 15\%$
Format	Multiple-Choice	MC + Kurzantwort	Aufsatz oder Fallstudie	Hausarbeit + mündliche Verteidigung oder Praxisbericht
Breite	ausschließlich Bewertungsverfahren	+ Recht	+ Wirtschaft, Finanzen, Rechnungswesen	+ quantitative Methoden oder Ingenieurwissenschaften
Phasen	in einer Sitzung	zwei Sitzungen	zwei bedingte Phasen	mehrstufiges + betreutes Praktikum mit eigener Prüfung

Bevor wir den Rest der Liste hinzufügen, fallen drei Dinge besonders auf. Die Vereinigten Staaten sind das einzige Land, in dem man für die Zulassung als Wertermittler zwei unabhängige Prüfungssysteme bestehen muss – das staatliche und das einer privaten Einrichtung –, und das einzige, in dem ein Bachelor-Abschluss in einem beliebigen Fachbereich die Bildungsvoraussetzung erfüllt. Japan und Brasilien sind Extreme auf entgegengesetzten Seiten: Japan hat keine Bildungsvoraussetzung und eine zweistufige Prüfung, die weniger als einer von fünfzehn Kandidaten besteht; Brasilien verlangt einen fünfjährigen Hochschulabschluss und keine Wertermittlungsprüfung – beide Länder bringen eine einzige Spitzenklasse hervor, die ein Haus ebenso bewertet wie eine Raffinerie. Die Zahl der Gutachter pro Kopf teilt die acht Länder im Verhältnis drei zu eins in zwei Gruppen: etwa zwanzig pro 100.000 Einwohner dort, wo für die Kreditvergabe eine Bewertung pro Kredit erforderlich ist, und fünf bis sieben dort, wo diese Anforderung moderat ist oder fehlt. Die Facette Beleihungsnachfrage sagt die Anzahl voraus.

5 Der Kader: Was die Anmerkungen verraten

Anhang A enthält die Zugangswege für jede in der Liste aufgeführte Rechtsordnung. Die Spalten „Lizenz“ und „Status“ enthalten die für den Anhang zu den Standards überprüften Fakten; die Spalten „Ausbildung“, „Prüfung“, „Jahre“ und „Anzahl“ wurden zunächst nach dem Kenntnisstand des Autors eingegeben und anschließend im Rahmen des in Abschnitt7 beschriebenen Rechercheprozesses anhand der Angaben der Aufsichtsbehörde selbst überprüft, wobei jede Zeile mit einer Zuverlässigkeitsbewertung versehen ist. Liest man die 134 Zeilen der Reihe nach durch, stützen die Anmerkungen vier Aussagen.

Die Zugangsvoraussetzung ist fast überall ein bestimmter Hochschulabschluss. Von den 115 Systemen, deren Bildungsvoraussetzungen bekannt sind, verlangen 96 einen Abschluss in einem bestimmten Fachbereich – Ingenieurwesen, Architektur, Vermessungswesen, Immobilienwirtschaft, Wirtschaftswissenschaften – oder einen Abschluss in einem bestimmten akkreditierten Studiengang. Nur in drei Ländern wird ein *beliebiger* Bachelor-Abschluss akzeptiert: in den Vereinigten Staaten gemäß den Kriterien 2026 des Appraiser Qualifications Board (Appraiser Qualifications Board 2026a) (ein Entwurf von 2026 schlägt vor, die Abschlussanforderung gänzlich zu streichen (Appraiser Qualifications Board 2026b)); in Kanada außerhalb von Québec; und in Puerto Rico. Zwei Länder sehen keinerlei Bildungsvoraussetzungen vor und stützen sich ausschließlich auf die Prüfung als Zugangsvoraussetzung, nämlich Japan und Südkorea. Vier

Länder verlangen einen Master-Abschluss, entweder für die Praxis oder für die höchste Qualifikationsstufe: Frankreich, Luxemburg, Polen und Estland. Zehn Systeme machen einen Lehrgang oder ein Diplom – und nicht einen akademischen Abschluss – zum Zugangsvoraussetzung: den eidgenössischen Fachausweis in der Schweiz, die nordischen Bewerterprogramme, die berufliche Qualifikation in Ungarn sowie die von den Aufsichtsbehörden selbst ausgestellten Diplome in Dubai, Bahrain, Kuwait und Jordanien. Achtundzwanzig Systeme verlangen einen akademischen Abschluss, jedoch keinerlei Bewertungsprüfung; dazu gehören die Länder mit Ingenieur- und Bankregistern, der Großteil Lateinamerikas sowie die Iberische Halbinsel, und in diesen Fällen beruht die Auswahl ausschließlich auf dem akademischen Abschluss.

Die Prüfungsstrenge erreicht in Ostasien ihren Höhepunkt. Auf dem Index erreicht Japan 11 Punkte, Südkorea und Taiwan 10, gefolgt von der amerikanischen MAI-Gesamtprüfung und der deutschen Kammerprüfung mit 9 Punkten; Österreich, Slowenien, China und Israel mit 8 Punkten; sowie Polen, Tschechien, die Slowakei und Vietnam mit 7 Punkten. Die amerikanische Staatsprüfung erreicht einen Wert von 1. Taiwan ist in beiden Dimensionen gleichzeitig das selektivste System: Es folgt dem japanischen Prüfungsmodell – der Essay-Prüfung des Examination Yuan, die sich auf Eigentumsrecht, Bodenrecht, Immobilienökonomie, Investitionsanalyse und Bewertungslehre erstreckt und deren Bestehensquote in der Regel unter fünfzehn Prozent liegt – und verlangt darüber hinaus einen einschlägigen Hochschulabschluss für die Zulassung zur Prüfung sowie zwei Jahre betreute Praxis, bevor die Zulassung zur Ausübung des Berufs erteilt wird. Japan wendet vor der Prüfung keine auf einem Hochschulabschluss basierende Zulassungsbeschränkung an; Taiwan hingegen schon. Bei der Frage, wen ein Berufsstand rekrutiert, ist das der Unterschied zwischen „jeder darf es versuchen“ und „nur Absolventen dürfen es versuchen“.

Die Regulierungsarten nach Anzahl. Wenn jeder Rechtsordnung die Art zugeordnet wird, die sich aus ihrem maßgeblichen Zugangsweg und ihrer Durchsetzungsgrundlage ergibt (Tabelle 4), ergibt sich folgendes Bild: fünfzig von den Bundesstaaten geschaffene Regulierungssysteme mit einer vorgeschriebenen Methode (davon zweiundzwanzig mit einer staatlichen Prüfung und achtundzwanzig mit einem Register auf der Grundlage eines Abschlusses); vierundzwanzig durch Urkunde oder Berufsverband geregelte Systeme, ein Erbe des Commonwealth; vierundzwanzig Register der Bankaufsicht, bei denen ein Gremium einer Finanzaufsichtsbehörde oder eines Bankenverbands die einzige Zugangsschwelle darstellt; vierzehn Systeme mit offenem Titel und behördlicher Zulassung nach französischem und nordischem Vorbild; sieben Systeme für Ingenieurdisziplinen; fünf staatlich verwaltete Systeme ohne privaten Berufsstand; acht Rechtsordnungen, in denen überhaupt keine Bewerterklasse zu finden war; sowie zwei Systeme nach amerikanischem Vorbild, nämlich die Vereinigten Staaten und Puerto Rico (die sich die AQB-Zulassung teilen, nicht jedoch die darüber liegende private Führungsklasse). In dieser Hinsicht ist das amerikanische Modell der seltenste Regimetyp in der Aufstellung: zwei Systeme gegenüber fünf für „ausschließlich staatliche Bewerter“.

Die Dichte der Gutachter steht in Zusammenhang mit der Beleihungsnachfrage. Überall dort, wo beide Größen bekannt sind, liegt die Zahl der Gutachter pro 100.000 Einwohner bei etwa zwanzig, wenn bei der Vergabe von Wohnungsbaukrediten routinemäßig eine Wertermittlung pro Kredit erforderlich ist – in den Vereinigten Staaten, im Vereinigten Königreich, in Spanien, Polen, Rumänien, den Niederlanden, Australien – und bei unter acht, wo diese Praxis nur in begrenztem Umfang oder gar nicht vorkommt – Deutschland (in begrenztem Umfang), Frankreich, Japan, Schweden, Taiwan sowie fast ganz Afrika und Asien. Dieser Zusammenhang zeigt sich in der Liste, nicht in einer nachgewiesenen Funktion; das Muster steht im Einklang mit der Hypothese, dass die Nachfrage nach einer Sicherheitenbewertung pro Kredit – und nicht die Art der Vorschriften – die Größe des Berufsstands bestimmt. Die Hypothese kann überprüft werden, sobald die Zahlen der Fachleute für den Rest der Liste ergänzt wurden.

6 Cluster und die Karte

Die manuell zugewiesenen Typen A–G stellen eine vorgeschlagene Klassifizierung dar, und die in diesem Abschnitt vorgenommene Clusterbildung ist kein Test dieser Klassifizierung. Die Typen wurden anhand von zwei Aspekten zugeordnet – was den Beruf ausmacht und wer die effektive Zugangsbarriere durchsetzt –, sodass eine Distanzmatrix, die den Aspekt der Durchsetzung einbezieht, die Typologie aufgrund ihrer Konstruktion teilweise wiedergibt. Die Frage, die die Clusteranalyse beantworten kann, ist enger gefasst: Wenn nur die *Zugangsvoraussetzungen* zur Spitzenklasse kodiert werden, lassen sich die Voraussetzungen dann in Familien einordnen, und sind diese Familien diejenigen, die die Typen vorhersagen? Jedes System mit mindestens zwei bekannten Zugangsaspekten – 108 der 126 Systeme mit einer Klasse der Bewerter (die acht Typ-X-Länder haben keine) – wurde daher anhand von fünf konzeptionellen Aspekten kodiert: die Bildungshürde (ordinal, fünf Kategorien); die Prüfung (der Rigorositätsindex und separat, ob eine Prüfung existiert); Jahre bis zur Spitze; der Logarithmus der Praktiker pro Kopf; und die Beleihungsnachfrage. Die Durchsetzungsindikatoren werden aus der primären Kodierung ausgeschlossen und als sekundäre Kodierung beibehalten. Zwischen jedem Paar wurde ein Gower-Distanz(Gower 1971)us berechnet (ein Maß dafür, wie unterschiedlich zwei Systeme sind, das Ja/Nein-, Rang- und numerische Facetten kombinieren kann), wobei fehlende Facetten paarweise übersprungen wurden; Die Gewichte werden pro konzeptionellem Aspekt normalisiert, jeweils auf eine Einheit, wobei die Einheit der Prüfung zu 0,75 auf den Index und zu 0,25 auf ihr Vorhandensein aufgeteilt wird. Für jedes Paar wird zudem die „n_{ij}“ erfasst, also die Anzahl der gemeinsam beobachteten Variablen: mindestens 4 der 6 kodierten Variablen pro Paar und 5 im Median. Wir unterzogen die Distanzmatrix einer hierarchischen Clusteranalyse mit Average-Linkage-Verfahren sowie einer zweidimensionalen metrischen multidimensionalen Skalierung (Kruskal and Wish 1978) (eine Anordnung der Regime auf einer Ebene, die ihre Abstände so gut wie möglich beibehält) und ließen 18 Regime mit weniger als zwei bekannten Facetten außer Acht, da diese allein aufgrund der fehlenden Werte zu einem Cluster zusammengefasst worden wären. Die Hierarchie wird bei $k = 7$ abgeschnitten, um einen direkten Vergleich mit den sieben manuell zugewiesenen Typen zu ermöglichen; dieser Schnitt dient dem Vergleich und ist nicht datenoptimiert. Die Silhouettenbreite misst, wie viel näher jedes Regime an seinem eigenen Cluster liegt als am nächsten; 1 steht für Perfektion. Die kophenetische Korrelation misst, wie genau der Baum die ursprünglichen Abstände beibehält. Die mittlere Silhouettenbreite beträgt 0,43 bei $k = 2$, 0,49 bei $k = 5$ und 0,55 bei $k = 9$–10, und die kophenetische Korrelation liegt bei 0,74; die „$k = 2$“-Einteilung isoliert jedoch lediglich Japan und Südkorea von allen anderen, und die beiden unten beschriebenen Familien trennen sich erstmals bei $k = 5$, sodass die Darstellung unter $k = 7$ einer bereits bei fünf vorhandenen Struktur lediglich die kleinen Ausreißergruppen „Kurs oder Diplom“ und „Staatsexamen“ hinzufügt. Die Datei „per-regime“ erfasst die Cluster von $k = 4$ bis 8.

Abbildung 2 zeigt die manuell zugewiesenen Typen mit der Liste als „Leaves“. Abbildung 3 zeigt die Karte; Abbildung 4 die auf sieben reduzierte Hierarchie mit der Zugehörigkeit in Tabelle 5; und Tabelle 6 die Sensitivität der Hauptgruppierungen gegenüber einer Beschränkung der Auswertung auf H-Konfidenzbereiche und auf nahezu vollständige Fälle.

Table 3: Zugangswege zur effektiven Spitzenklasse in den acht vollständig erfassten Regimen. Jede Zeile stellt die oberste Führungsebene gemäß der Regelung in Abschnitt 2 dar; die beiden Zeilen unterhalb dieser Regelung geben die andere Klasse eines geteilten Regimes an – die Vereinigten Staaten ohne ihre private Bezeichnung und Deutschlands oberste Kreditvergabebehörde anstelle ihrer Kammerernennung. „Beides“ bedeutet, dass dieselbe Klasse sowohl für gewerbliche als auch für Wohnimmobilien die oberste ist. Beispiel: der Rigor-Index aus Tabelle 2, maximal entlang des Pfades. Pro 100.000: Fachleute pro 100.000 Einwohner, sofern eine zählbare Klasse existiert. SRA: Senior Residential Appraiser, eine Bezeichnung des Appraisal Institute. Brasilien: Der Ingenieurabschluss ist gemäß NBR 14653 die Voraussetzung für ingenieurtechnische Bewertungen, obwohl bei CNAI registrierte Immobilienmakler gemäß einem COFECI-Beschluss (Conselho Federal de Corretores de Imóveis 2007) Marktwertgutachten erstellen.

Regime	Markt	Effektiv und erstklassig	Bildungsportal	Prüfung	Jahre	Pro 100.000
Vereinigte Staaten	kommerziell	MAI	alle Bachelor-Studiengänge	9	6–8 insgesamt	21
Vereinigte Staaten	Wohn-	SRA	alle Bachelor-Studiengänge	6	4–6 insgesamt	21
Deutschland	beides	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger	spezifischer Abschluss	9	8–12	6
Frankreich	beides	Mitglied einer Organisation, die die Charta für Immobilienbewertung unterzeichnet hat	Meister	—	5–10 (die Liste der Gerichtssachverständigen folgt noch später)	5
Vereinigtes Königreich	beides	RICS-zugelassener Bewerter	spezifischer Abschluss	6	5–6	20
Japan	beides	Immobiliengutachten	keine	11	3–5	7
Brasilien	beide	Testingenieur / Testarchitekt	spezifischer Abschluss	—	5 (der Abschluss)	—
Spanien	beides	Fachkraft, die für ein Bewertungsunternehmen unterzeichnet	spezifischer Abschluss	—	5–6 (zuerst der Abschluss, dann die Anerkennung)	20
Italien	beides	Gerichtssachverständiger (CTU) — Liste der Gerichtssachverständigen des Gerichts	spezifischer Abschluss	4	5–7	—
Vereinigte Staaten (nur Lizenz)	kommerziell	Zertifizierter General, ohne MAI	alle Bachelor-Studiengänge	1	3–4	21
Deutschland (Kreditvergabe-Zentralstelle)	Kreditvergabe	HypZert-zertifizierter Bewerter nach BelWertV, ohne Kammerzulassung	spezifischer Abschluss	5	4–6	6

Table 4: Die manuell zugewiesenen Regimetypen. Die Zuordnung erfolgt auf der Grundlage der Anmerkungen dazu, was den Beruf ausmacht und wo die effektive Obergrenze liegt. In den Abbildungen und in Tabelle 5 steht ein Typbuchstabe, gefolgt von einer Zahl („A: 38“), für die Anzahl der Regime dieses Typs und nicht für einen Code. Ein Schrägstrich im Anhang A („A/B“) kennzeichnet ein Regime, das sich über zwei Typen erstreckt; der erste Buchstabe ist derjenige, der in der Analyse verwendet wird.

Typ	Bestehend aus	Effektives Tor
A1	der Staat	ein von einem Ministerium oder einer Aufsichtsbehörde festgelegtes Verfahren, bei dem eine staatliche Prüfung als Zugangsvoraussetzung dient (Deutschland, Japan, Polen, Israel, Russland)
A2	der Staat	ein vorgeschriebenes Verfahren, bei dem ein Ministerium oder eine Aufsichtsbehörde ein Hochschulabschlussregister als Zugangsvoraussetzung nutzt (Spanien, Portugal, Peru, die Golfstaaten, die Zertifikate der ehemaligen Sowjetstaaten)
B	der Beruf	eine Berufs- oder Fachorganisation: anerkannter Hochschulabschluss, Prüfung durch die Organisation, vom Markt erzwungene Registrierung (im Commonwealth)
C	der Beruf	ein Studiengang im Bereich Ingenieurwesen oder Architektur: Der berufsqualifizierende Abschluss und die Zulassung als Berufsangehöriger sind die Voraussetzung (Brasilien, Italien, Argentinien, Costa Rica)
D	der Kunde	Ein Register oder Gremium der Bankenaufsicht oder eines Bankenverbands ist die einzige Zugangsmöglichkeit (Mittelamerika, Südasien, Thailand, Ägypten)
E	der Beruf	keine Lizenz und kein geschützter Titel; eine Gründungsurkunde oder behördliche Genehmigung, in der Regel in kleinem Rahmen und institutionell (Frankreich, Belgien, Schweden, Schweiz, Chile)
F	der Staat	staatliche Bewerter; kein privater Beruf (China, Weißrussland, Kuba, Bhutan, Guyana)
G	der Staat (Titel XI), auf Antrag der Kreditgeber	eine gesetzlich vorgeschriebene Zulassung, die nach Wertstufen gemäß den AQB-Kriterien unterteilt ist, wobei keine Methode vorgeschrieben ist (Vereinigte Staaten, Puerto Rico); ob eine private Einstufung darüber steht, ist der *entscheidende* Unterscheidungsaspekt, nicht die Art
X	—	Es wurde keine „Bewerter“-Klasse gefunden

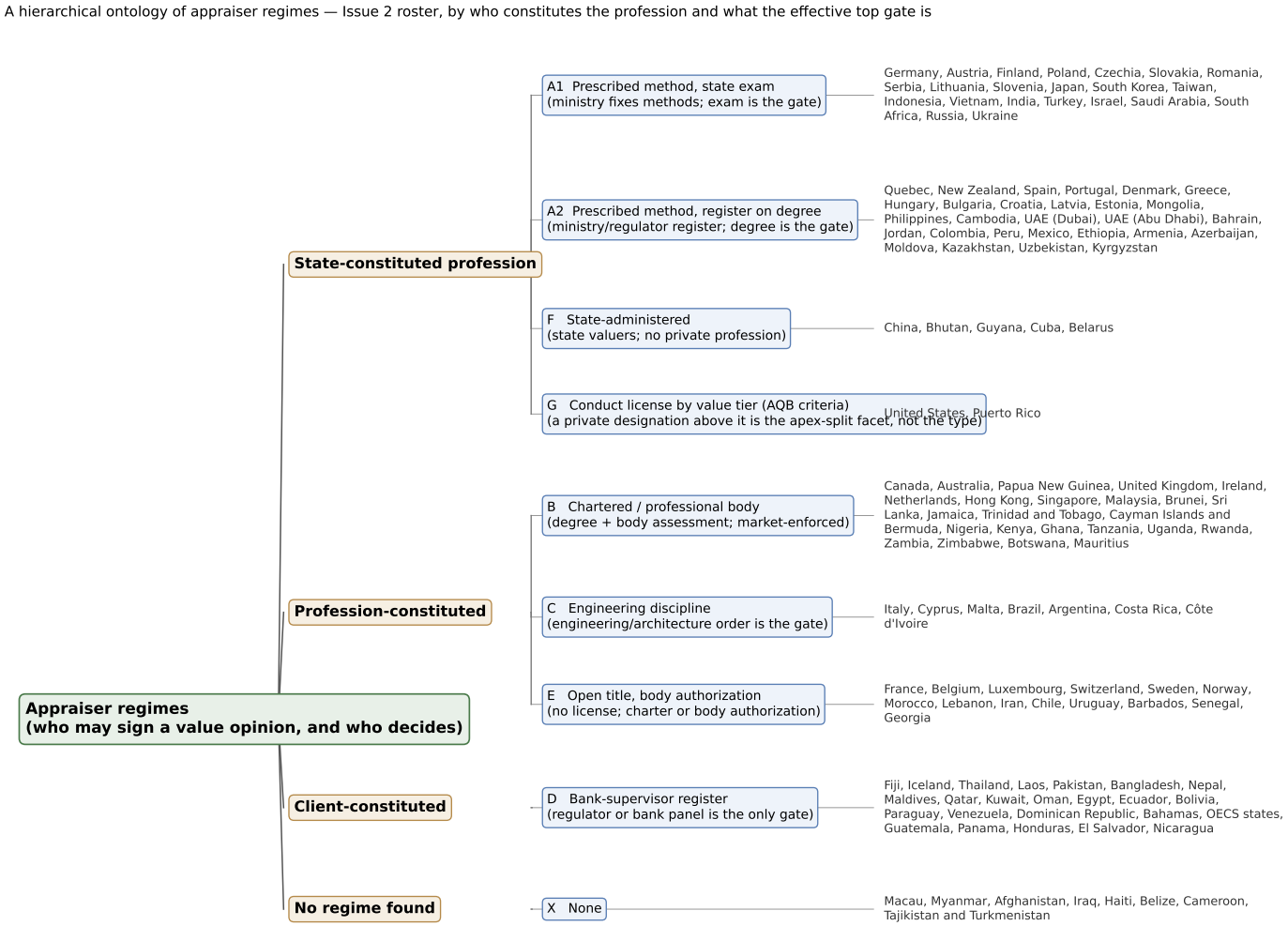


Figure 2: Eine hierarchische Ontologie der Gutachterregelungen, basierend darauf, wer den Berufsstand bildet und wo die effektive oberste Zugangsschwelle liegt, mit den zuständigen Behörden als Endknoten. Die Zuordnung stammt vom Autor; die Buchstaben sind die gleichen wie in den Abbildungen 3 und 4 sowie im Anhang A .

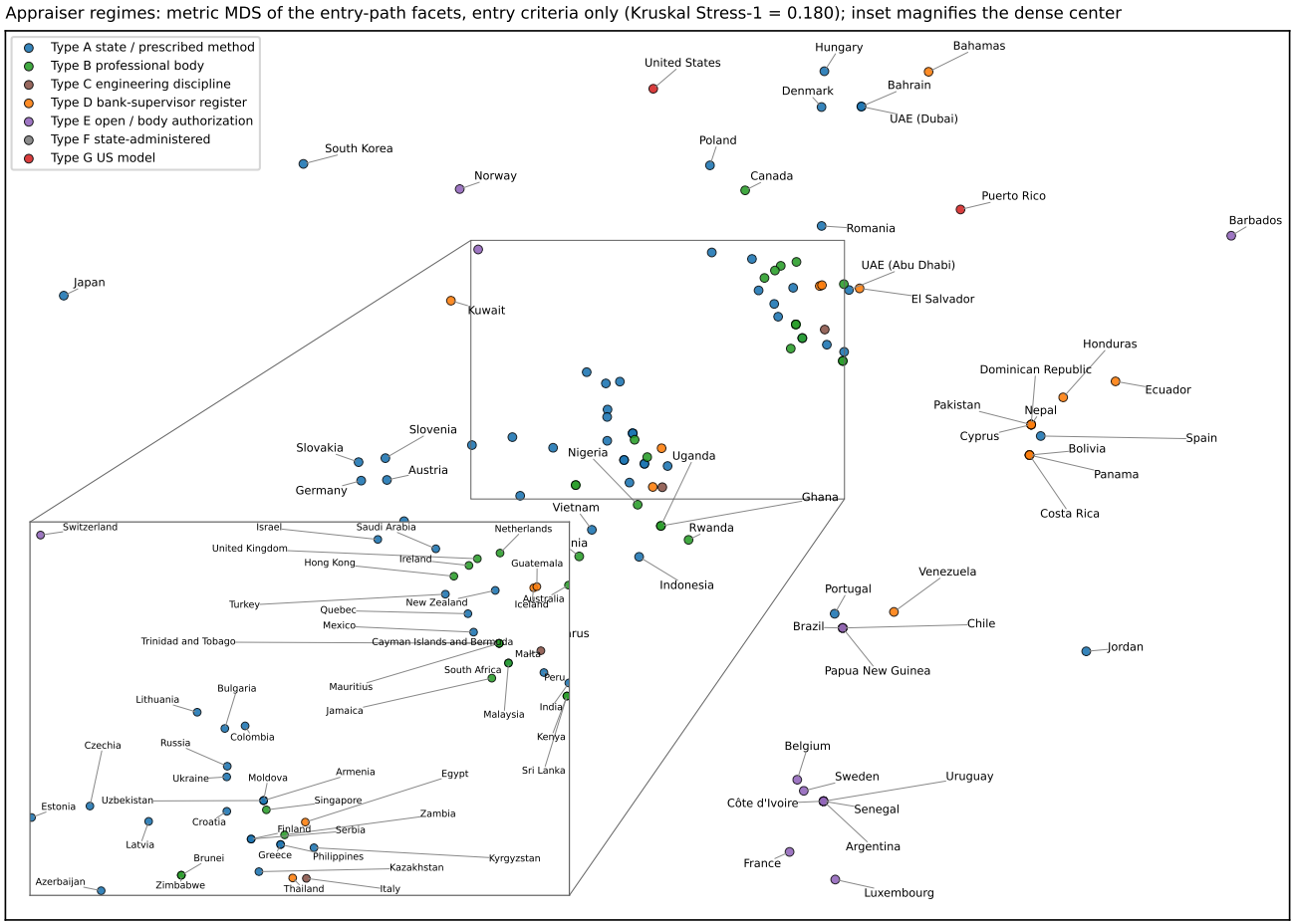


Figure 3: Metrische mehrdimensionale Skalierung von 108 Regimen auf den Facetten des Zugangswegs, nur Zugangskriterien (facettennormierter Gower-Abstand). Kruskal Stress-1 misst den Anteil der Abstände, die durch die Ebene verzerrt werden; 0 ist perfekt. Hier beträgt er 0,180, was auf Kruskals Skala zwischen „schlecht“ und „befriedigend“ liegt und bedeutet, dass die Ebene die Grobstruktur bewahrt, nicht jedoch die feinen Abstände. Die Farbe entspricht der manuell zugewiesenen Typenklasse gemäß Abbildung 2. Ausreißer sind auf den Hauptachsen beschriftet; die Einblendung vergrößert den dichten zentralen Bereich. Die Abbildung ist eine Visualisierung; die Schlussfolgerungen dieses Abschnitts beruhen auf der Distanzmatrix und der Hierarchie, nicht auf der Position in der Ebene.

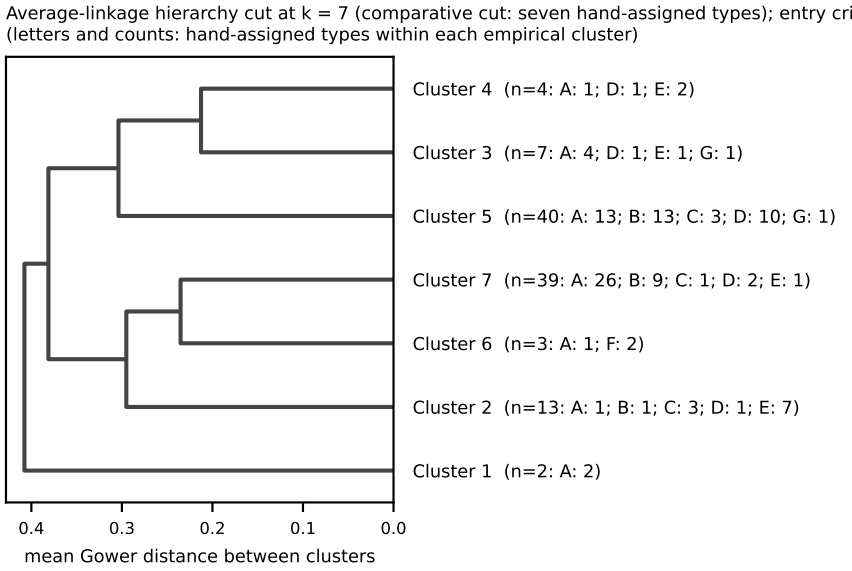


Figure 4: Hierarchie mit durchschnittlicher Verknüpfung derselben 108 Regime, ausschließlich Einstiegskriterien, Abgrenzung bei $k = 7$ (die Vergleichsabgrenzung). Die Buchstaben und Zahlen geben die manuell zugewiesenen Typen an, die in jedem empirischen Cluster gefunden wurden; die Zugehörigkeit ist in Tabelle 5 aufgeführt. Der vollständige Baum ist im Online-Material zu finden.

Im Vergleich zu den manuell zugewiesenen Typen ordnen die sieben empirischen Cluster (Tabelle 5) die Rezeptbeiträge, nicht die Typen. Der angepasste Rand-Index misst die Übereinstimmung zwischen zwei Gruppierungen, die über den Zufall hinausgeht; 0 entspricht dem Zufall, 1 bedeutet vollständige Übereinstimmung. Der angepasste Rand-Index zwischen den Typen und der Einteilung beträgt 0,14 (Tabelle 7), was bedeutet, dass die Clusterbildung die Typologie nicht widerspiegelt; bei Hinzufügung der Durchsetzungsindikatoren steigt er nur auf 0,27, und das auch nur unter „Average Linkage“. Die Rezepte lassen sich wie folgt einordnen. Cluster 1 umfasst Japan und Südkorea: keine Zugangsbeschränkung durch den Bildungsabschluss und die beiden strengsten Prüfungen. Cluster 2 (dreizehn Systeme) ist die Gruppe der „Abschluss ohne Prüfung“ – Frankreich, Belgien, Luxemburg, Schweden, der südliche Konus, Brasilien, Portugal, Senegal –, in der die Selektivität vollständig im Abschluss liegt und die Beleihungsnachfrage gering ist. Die Cluster 3 und 4 (insgesamt elf Systeme) sind die „Kurs-oder-Diplom“-Zugangsbarrieren: die nordischen und Golf-Diplome, Ungarn, die Bahamas und Barbados, die Schweiz – sowie Puerto Rico, das aufgrund seiner „beliebiger-Bachelor“-Zugangsbarriere und der staatlichen Prüfung mit geringem Schwierigkeitsgrad hier eingeordnet wird. Cluster 6 umfasst Weißrussland, China und Taiwan: eine strenge staatliche Prüfung, sehr wenige Berufsangehörige, keine Beleihungsnachfrage.

Das Ergebnis sind diese beiden großen Cluster, und es entspricht nicht den Vorhersagen der Typen. Cluster 5 (vierzig Regime) und Cluster 7 (neununddreißig) konzentrieren sich beide auf einen bestimmten Abschluss, eine Prüfung und eine Dauer von etwa vier bis fünf Jahren; sie unterscheiden sich hinsichtlich der Beleihungsnachfrage (ein Mittelwert von 2,0 auf der Dreipunktskala gegenüber 1,0), der Strenge der Prüfung (4,1 gegenüber 5,4) und der Dichte der Fachkräfte (etwa zehn pro 100.000 gegenüber fünf). Cluster 5 ist die Familie der Hypothekenmärkte: die Anglosphäre – Kanada, Australien, Neuseeland, das Vereinigte Königreich, Irland, Hongkong, Malaysia – sowie die lateinamerikanischen und Golfstaaten, Indien, Israel, die Türkei und die Vereinigten Staaten. Cluster 7 ist die Familie der staatlichen Prüfungen mit geringerer Beleihungsnachfrage: Deutschland, Österreich, die postsowjetischen

Table 5: Zugehörigkeit zu den sieben empirischen Clustern in Abbildung 4 .

Cluster	n	Typ: Anzahl	Mitglieder
1	2	A: 2	Japan, Südkorea
2	13	A: 1; B: 1; C: 3; D: 1; E: 7	Argentinien, Belgien, Brasilien, Chile, Elfenbeinküste, Frankreich, Luxemburg, Papua-Neuguinea, Portugal, Senegal, Schweden, Uruguay, Venezuela
3	7	A: 4; D: 1; E: 1; G: 1	Bahamas, Bahrain, Barbados, Dänemark, Ungarn, Puerto Rico, Vereinigte Arabische Emirate (Dubai)
4	4	A: 1; D: 1; E: 2	Jordanien, Kuwait, Norwegen, Schweiz
5	40	A: 13; B: 13; C: 3; D: 10; G: 1	Australien, Bolivien, Kanada, die Kaimaninseln und Bermuda, Costa Rica, Zypern, die Dominikanische Republik, Ecuador, El Salvador, Guatemala, Honduras, Hongkong, Island, Indien, Irland, Israel, Jamaika, Kenia, Malaysia, Malta, Mauritius, Mexiko, Nepal, Niederlande, Neuseeland, Pakistan, Panama, Peru, Polen, Québec, Rumänien, Saudi-Arabien, Südafrika, Spanien, Sri Lanka, Trinidad und Tobago, Türkei, Vereinigte Arabische Emirate (Abu Dhabi), Vereinigtes Königreich, Vereinigte Staaten
6	3	A: 1; F: 2	Weißrussland, China, Taiwan
7	39	A: 26; B: 9; C: 1; D: 2; E: 1	Armenien, Österreich, Aserbaidschan, Brunei, Bulgarien, Kolumbien, Kroatien, Tschechien, Ägypten, Estland, Finnland, Deutschland, Ghana, Griechenland, Indonesien, Iran, Italien, Kasachstan, Kirgisistan, Lettland, Litauen, Moldawien, Mongolei, Nigeria, Philippinen, Russland, Ruanda, Serbien, Singapur, Slowakei, Slowenien, Tansania, Thailand, Uganda, Ukraine, Usbekistan, Vietnam, Sambia, Simbabwe

Zertifikate, der Balkan, Italien, Iran, Indonesien, die Philippinen und weite Teile Afrikas. Jede dieser Ländergruppen vereint Systeme vom Typ A und Typ B (13 und 13 in Cluster 5; 26 und 9 in Cluster 7), und in keinem der drei Durchläufe von Tabelle 6 fällt mehr als die Hälfte der A- und B-Systeme in einen Cluster (49, 48 und 43 Prozent; Tabelle 6). Betrachtet man also allein die Zugangsvoraussetzungen, so ist die Grenze zwischen einem Ministerialregister und einer zugelassenen Berufsorganisation nicht erkennbar, und die erkennbare Grenze verläuft zwischen Systemen, deren Kreditvergabe routinemäßig eine Bewertung pro Kredit erfordert, und solchen, bei denen dies nicht der Fall ist. Es sollte klar gesagt werden, welche Aspekte diese Grenze ziehen: Die Beleihungsnachfrage und die Dichte der Fachkräfte spielen eine Rolle, die Strenge der Prüfungen spielt eine geringe Rolle, und die Bildungshürde (2,98 gegenüber 3,03 auf der Fünf-Punkte-Skala) sowie die Jahre (4,3 gegenüber 5,0) spielen kaum eine Rolle. Die Trennung ist eher eine durch die Marktstruktur bedingte Unterscheidung, die sich aus den Zugangsvoraussetzungen ergibt, als eine eigenständige Unterscheidung anhand der Zugangsvoraussetzungen selbst, und sie ist ein Bewertungsobjekt wie die Dichtehypothese in Abschnitt 5. Es handelt sich um eine Aussage über die Zugangsvoraussetzungen, nicht über die rechtlichen oder politischen Systeme, und sie sollte auch als solche gelesen werden.

Die Vereinigten Staaten stehen in diesen Punkten nicht allein da. In der Primärkodierung befinden sie sich in Cluster 5, wobei Kanada, das Vereinigte Königreich und Irland die nächstgelegenen Regime sind (Gower-Abstände 0,09, 0,12 und 0,13), und sie bilden bei jedem „k“-Wert von 2 bis 10 einen Cluster mit allen dreien sowie bei „$k = 12$“-Werten einen Cluster mit Kanada. Tabelle 7 zeigt, worauf das in einem früheren Entwurf dieses Artikels erwähnte Singleton zurückzuführen ist: Die Vereinigten Staaten heben sich nur dann von allen anderen Regimen ab, wenn die Durchsetzungsindikatoren in der Matrix enthalten sind *und* der amerikanische Apex als „Certified General“ plus MAI kodiert ist – und zwar ausschließlich unter „Average Linkage“. Als „Certified General“ (nur Lizenz) kodiert, schließt es sich neben Puerto Rico (Abstand 0,04) den Clustern „Kurs“ oder „Diplom“ an. Die umgekehrte Überprüfung ist ebenfalls in der Robustheitsdatei enthalten. Die oberste Zeile der Liste ist die leitende Instanz für jedes geteilte System; für

Table 6: Sensitivität der Hauptgruppierungen. Die Hierarchie wurde in drei Durchläufen bei $k = 7$ unterteilt: alle in Frage kommenden Regime; nur H-Konfidenz-Regime; Regime, bei denen mindestens vier von fünf Einstiegsfacetten bekannt sind. „Intakt“ bedeutet, dass jedes im Durchlauf aufgeführte Regime in einem Cluster enthalten ist; die letzte Spalte gibt den Anteil der Regime vom Typ A und Typ B im Durchlauf an, die in dessen größtem Cluster enthalten sind.

Ausführen	n	Vereinigte Staaten	FR–BE–LU	Großbritannien – Irland – Niederlande	JP–KR–TW	ES–PT	BR–CR	A+B in einem Cluster
alle förderfähigen Regelungen	108	Gruppe von 40 (am nächsten gelegen: Kanada, Vereinigtes Königreich, Irland)	unversehrt (3)	unversehrt (3)	Teilen (3)	Teilen (2)	Teilen (2)	49% (35)
Nur H-Konfidenzintervalle	91	Gruppe von 35 (am nächsten gelegen: Kanada, Vereinigtes Königreich, Irland)	unversehrt (3)	unversehrt (3)	Teilen (3)	Teilen (2)	Teilen (2)	48% (29)
nahezu vollständige Fälle (≥ 4 von 5 Eintragsfacetten bekannt)	86	Gruppe von 29 (am nächsten gelegen: Kanada, Vereinigtes Königreich, Irland)	unversehrt (2)	unversehrt (3)	Teilen (3)	Teilen (2)	k. A.	43% (30)

Deutschland ist dies die Kammerernennung, die die gerichtliche und institutionelle Arbeit steuert, und die Trennung erfolgt gegenüber der kreditgebenden Instanz, dem HypZert-zertifizierten Bewerter. Die Umkodierung der deutschen Zeile auf diese Kreditvergabenzentrale (Strengeindex 5, vier bis sechs Jahre; die zweite Deutschland-Zeile in Tabelle 3) verschiebt Deutschlands nächste Nachbarn nach Kasachstan, Italien und Kroatien und lässt den Cluster der Vereinigten Staaten bei jedem k unverändert. Die amerikanische Position ist daher eine Tatsache, die sich auf einen Aspekt bezieht, nicht auf den Clusterraum: Die Klasse, die das Gesetz an die Spitze stellt, und die Klasse, die den oberen Markt verwaltet, sind unterschiedliche Klassen. Diese Trennung – im Verzeichnis als *Spaltung an der Spitze* vermerkt – wird von fünfzehn weiteren Systemen geteilt (Deutschland im Kreditwesen, Puerto Rico, Frankreich, Italien, Kanada, Australien, Indien, Singapur, Hongkong, Bahrain, Dänemark, Ungarn, Belgien, Luxemburg, Marokko), und weitere siebzehn haben überhaupt keine gesetzliche Spitzenposition. Ungewöhnlich in den Vereinigten Staaten und in Puerto Rico, das die gleichen Zulassungs- und Prüfungsvorschriften anwendet, ist, dass die leitende Spitzenposition eine private Bezeichnung ist, die von einer Stelle verliehen wird, die keine Grundlage im Zulassungsrecht hat, und auf der staatlichen Prüfung mit den geringsten Anforderungen in der Liste beruht; dies ist in Tabelle 3 ohne jegliche Gruppierung ersichtlich. Das Bundesrecht erkennt solche Bezeichnungen nur allgemein an: Für die Bewertung einer gemeinnützigen Spende kann ein qualifizierter Gutachter jemand sein, der „eine Gutachterbezeichnung von einer anerkannten Berufsorganisation für Gutachter erworben hat“ (26 U.S.C. § 170(f)(11)(E)(ii)(I)) (United States Code 2026).

Zwei Gruppierungen, die gemäß der Handzuweisung erwartet wurden, bestehen nicht fort und werden als solche vermerkt. Japan, Südkorea und Taiwan trennen sich in jedem Durchlauf: Taiwans Grad-Schwelle und die geringe Anzahl an Teilnehmern führen dazu, dass es in Cluster 6 eingeordnet wird. Auch das ingenieurwissenschaftliche Paar Brasilien–Costa Rica und das iberische Paar Spanien–Portugal werden in jedem Durchlauf, in dem beide vorkommen, getrennt, da Brasilien und Portugal nach den Eingabekriterien keine Prüfung haben, während Costa Rica und Spanien zur Registerfamilie mit hoher Beleihungsnachfrage gehören.

Table 7: Stichhaltigkeit der beiden Schlussfolgerungen, die ein Leser aus der Clusterbildung ziehen könnte. Über der Regel: Angepasster Rand-Index zwischen den manuell zugewiesenen Typen und der „$k = 7$ “-Einteilung, dem Cluster der Vereinigten Staaten sowie dem Anteil der Typ-A- und Typ-B-Regime in einem Cluster, unter der primären Kodierung (nur Zugangskriterien) und der sekundären (mit den Durchsetzungsindikatoren) sowie unter drei Verknüpfungen. Unten: Die Vereinigten Staaten, kodiert als „Certified General“ plus MAI (die Liste) und als „Certified General“ (nur Lizenz).

Kodierung	Verknüpfung	ARI	Vereinigte Staaten unter $k = 7$	A+B in einem Cluster
vollständig (mit Durchsetzung)	Durchschnitt	0,27	allein	85%
vollständig (mit Durchsetzung)	Station	0,14	zusammen mit 29 weiteren Ländern (Kanada, Québec, Australien, . . .)	44%
vollständig (mit Durchsetzung)	vollständig	0,14	zusammen mit 29 weiteren Ländern (Kanada, Quebec, Australien, . . .)	42%
Nur Zulassungskriterien (keine Durchsetzung)	Durchschnitt	0,14	zusammen mit 39 weiteren Ländern (Kanada, Quebec, Australien, . . .)	49%
Nur Zulassungskriterien (keine Durchsetzung)	Station	0,14	zusammen mit 29 weiteren Ländern (Kanada, Quebec, Australien, . . .)	44%
Nur Zulassungskriterien (keine Durchsetzung)	vollständig	0,14	zusammen mit 29 weiteren Ländern (Kanada, Quebec, Australien, . . .)	42%
Die Vereinigten Staaten unter zwei Spezifikationen: durchschnittliche Verknüpfung, $k = 7$				
vollwertig, zertifizierter General + MAI (Verzeichnis)	Durchschnitt	—	allein; am nächsten: Kanada 0,14, Vereinigtes Königreich 0,16, Irland 0,17	—
vollwertig, ausschließlich mit Lizenz: „Certified General“	Durchschnitt	—	zusammen mit 11 weiteren Ländern (Schweiz, Norwegen, Dänemark, . . .); am nächsten liegen Puerto Rico mit 0,13, Australien mit 0,15 und Kanada mit 0,17	—
keine Durchsetzung, Certified General + MAI (Mitgliederverzeichnis)	Durchschnitt	—	zusammen mit 39 weiteren Ländern (Kanada, Quebec, Australien, . . .); nächstgelegen: Kanada 0,09, Vereinigtes Königreich 0,12, Irland 0,13	—
keine Durchsetzung, nur Lizenz – „Certified General“	Durchschnitt	—	zusammen mit 7 weiteren Ländern (Dänemark, Ungarn, VAE (Dubai), . . .); am nächsten liegen Puerto Rico mit 0,04, Australien mit 0,11 und El Salvador mit 0,13	—

7 Was die Daten noch nicht aussagen können

Die der Liste zugrunde liegenden Angaben zu Zulassung und Status wurden anhand von Primärquellen durch zehn regionale Recherchen überprüft, die im Anhang zu den Standards aufgeführt sind. Die in diesem Artikel hinzugefügten Spalten – Zugangsvoraussetzungen für die Ausbildung, Prüfungsformat und Bestehensquote, Jahre, Anzahl der Praktiker – wurden zunächst auf der Grundlage des Wissens des Autors festgelegt und anschließend im Rahmen eines Recherchedurchgangs am 25. September 2026 überprüft. Im Rahmen dieser Recherche wurden für 91 der 134 Rechtsordnungen die von der Aufsichtsbehörde, dem Ausschuss, der Kammer oder dem Gesetz selbst festgelegten Zulassungskriterien ermittelt; die Quellen sind zeilenweise im Repository der Fachzeitschrift verzeichnet. Im Rahmen dieser Überprüfung wurden die Bildungsvoraussetzungen in elf Rechtsordnungen korrigiert (von „Hochschulabschluss“ zu „Ausbildung“ oder „Diplom“ in der Schweiz, Dänemark, Dubai, Bahrain, Kuwait, Jordanien, Barbados u. a.) korrigiert, eine vermeintliche Prüfung in fünf Rechtsordnungen (Schweden, Portugal, Jordanien, Ecuador, Venezuela) entfernt, in drei (Guatemala, El Salvador, Malta) eine hinzugefügt und Guyana von einem privaten Register in eine öffentliche Behörde verlagert. Anschließend wurde die Liste für 99 Rechtsordnungen mit „H“, für 31 mit „M“ und für 4 mit „L“ bewertet. Was unbestätigt bleibt, ist enger gefasst und namentlich genannt: veröffentlichte Erfolgsquoten für Israel, Polen, Vietnam, die Türkei, Indien und China (letzteres aus einer

Sekundärquelle); die stufenweisen Kriterien des Instituts in Sri Lanka; die Zulassungsvorschriften in Peru, Weißrussland und Armenien, deren Seiten nicht lesbar waren; sowie die Anzahl der Praktiker, die für etwa die Hälfte der Liste leer ist – entweder, weil es keine zählbare Berufsgruppe gibt (in einem „Engineering-Gate“-System ist „Gutachter“ keine Berufsgruppe, die jemand zählt), oder weil die Aufsichtsbehörde ein Register ohne Gesamtzahl veröffentlicht. Die Karte in Abbildung3 ist somit eine Karte einer überprüften Tabelle; ihr Kruskal-Stress-1-Wert von 0,180 bei 108 Punkten bedeutet, dass sie die Grobstruktur, nicht aber die feinen Abstände beibehält, und die Schlussfolgerungen beruhen auf der Abstandsmatrix, nicht auf der Ebene.

Zwei Entwurfsentscheidungen sind noch offen und werden lediglich vermerkt, anstatt endgültig festgelegt zu werden. Öffentliche Ämter werden in derselben Ontologie wie privat praktizierende Ärzte geführt, da sie in mehreren Rechtsordnungen einen regulierten Zweck oder einen gerichtlichen Status haben; Leser, die damit nicht einverstanden sind, können sie nach der Facette „Art“ filtern. Fachgebiete werden nur für die Vereinigten Staaten vollständig aufgeführt, wo der Autor für deren Richtigkeit bürgen kann; für andere Rechtsordnungen werden nur Fachgebiete erfasst, die gesetzlich oder durch eine Qualifikation offiziell anerkannt sind.

Die nächsten Schritte sind diejenigen, die im Pass noch offen sind: die veröffentlichten Bestehensquoten und die oben genannten Regeln für ungelesene Einträge sowie die Umwandlung der 126 Zusammenfassungszeilen in vollständige native Ontologieblöcke, Region für Region.

7.1 Daten und Reproduzierbarkeit

Die Daten bestehen aus drei Dateien im Repository der Zeitschrift, Verzeichnis „`docs/appraiser-regimes`“: `ontology.yaml` (die nativen Ontologien der acht Referenzregime und das Facetten-Schema), `roster-paths.tsv` (eine Zeile pro System: die effektive Top-Klasse, Zugangsvoraussetzung, Rigorositätsindex, Jahre, Praktizierende pro 100.000 Einwohner, Beleihungsnachfrage, Durchsetzungsquelle, manuell zugewiesener Typ, Konfidenz und das Datum der Verifizierung) sowie `research-log.tsv` (das Quellenregister aus Anhang B , ebenfalls online veröffentlicht als ergänzende Tabelle S1 veröffentlicht: eine Zeile pro Abruf, mit dem Ergebnis und den Adressen). Die Spalten „Lizenz“ und „Status“ stammen aus dem Standard-Anhang (Craytor 2026) und wurden am 12. September 2026 anhand von Primärquellen verifiziert; die Spalten „Zugriffspfad“ haben wir am 25. September 2026 überprüft. Die Skripte sind unter `analyze.py` zu finden (Kodierung, Gower-Abstand mit den in Abschnitt 6 angegebenen Gewichten, Average-Linkage-Clustering mit SciPy, metrisches MDS mit scikit-learn bei Zufallsstartwert 0, acht Initialisierungen und 600 Iterationen, Kruskal-Stress-1 berechnet aus der angepassten Konfiguration, die drei Sensitivitätsläufe sowie alle Abbildungen aus Abschnitt 6), `ontology-tree.py` und `ontology-schema.py` (Abbildungen 2 und 1) sowie `make-tables.py` (alle Tabellen). Versionen: Python 3.14.4, NumPy 2.5.3, SciPy 1.18.1, scikit-learn 1.9.1, Matplotlib 3.11.2, adjustText 1.4.0. Durch Ausführen der vier Skripte anhand der Daten werden alle Abbildungen und Tabellen in diesem Artikel neu generiert; die im Text genannten Zahlen sind am Anfang des Artikelquellcodes als diejenigen aufgeführt, die nach jeder Änderung der Daten neu abgeleitet werden müssen.

8 Fazit

Die vergleichenden Daten stützen nicht die Auffassung, dass nationale Gutachtersysteme als Varianten einer einzigen Zulassungsleiter betrachtet werden sollten. Die Vorschriften unterteilen die Bewertungsbefugnis entlang verschiedener Achsen – Umfang des Eigentums, Anlageklasse, regulierter Zweck, beruflicher Status, der Auftrag selbst – und die tatsächliche Zugangsbeschränkung kann durch Gesetz, Aufsichtsbehörde, Berufsverband, Kreditgeber, Gericht oder Kundenpraxis auferlegt werden. Dieser Artikel behält die Ontologie jedes Systems so bei, wie sie vom jeweiligen System selbst definiert wird, und vergleicht lediglich die Anmerkungen: die Ebene des Anwendungsbereichs und den Status, wer diese durchsetzt, wie die Klasse gebildet wird und

welche Voraussetzungen für den Zugang gelten. Wenn allein die Zugangsvoraussetzungen kodiert und gleichmäßig gewichtet werden, ergeben sich zwei große Familien, die sich über die Typen hinweg erstrecken – eine Hypothekenmarkt-Familie und eine staatliche Prüfungs-Familie –, und die Grenze zwischen einem Ministeriumsregister und einer zugelassenen Berufsorganisation, bei der es darum geht, wer die Bescheinigung unterzeichnet, ist hinsichtlich der Voraussetzungen für deren Erlangung nicht erkennbar.

Die Vereinigten Staaten bilden in Bezug auf die Zulassungsvoraussetzungen keine eigene Kategorie; sie gehören zur Anglosphäre und zu den anderen Systemen, deren Kreditvergabe eine Bewertung jedes einzelnen Kredits erfordert. Ihre Besonderheit liegt in einem Aspekt. Die rechtliche Spitze – eine allgemeine Zulassung auf der Grundlage eines Hochschulabschlusses in einem beliebigen Fach und einer Prüfung mit geringen Anforderungen – und die verwaltungstechnische Spitze — die vom Appraisal Institute vergebenen Zertifizierungen, die von Kreditgebern, Behörden, institutionellen Kunden und Gerichten durchgesetzt und als Qualifikationsnachweis gewertet werden – gehören unterschiedlichen Kategorien an, wobei die zweite im Zulassungsrecht keine Grundlage hat. Auch andere Systeme teilen die Spitzenebene auf – zwischen einer Kammer und einer Zertifizierungsstelle der Kreditgeber, zwischen einer Gerichtsliste und einer Zulassungsurkunde sowie in Kanada, Australien und Hongkong zwischen einem Gesetz und einem Berufsverband. Der amerikanische Fall stellt eher das Extrem dieser letzten Art dar als eine eigene Kategorie: Er und Puerto Rico, das dieselbe Zulassung und Prüfung teilt, verbinden als einzige eine leitende Klasse, die im Zulassungsrecht keine Grundlage hat, mit einer darunter liegenden gesetzlich vorgeschriebenen Prüfung, die die am wenigsten anspruchsvolle in der Liste ist. Ob diese Regelung die Fachkräfte hervorbringt, die das Land benötigt, ist eine Frage, die die Anmerkungen aufwerfen, aber nicht beantworten können.

Appendices

A The roster

Entry paths for every jurisdiction in the coverage roster, by region. The license and status facts are the verified columns of the standards appendix; the education, examination, years and count columns are the author's, graded H/M/L in the last column.

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class, all roster regimes. Exam: the 0–12 difficulty rubric (— where there is no exam). Per 100k: practitioners per 100,000 population where a countable class exists. Type letters are the hand-assigned regime types of Figure 2 (empirical clusters are numbered and appear only in Table 5). Confidence H/M/L is the author's; a dagger marks a license fact the standards research pass could not confirm. AACI: Accredited Appraiser Canadian Institute; OSFI: Office of the Superintendent of Financial Institutions (Canada).

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
North America and Oceania									
United States	Certified General + MAI (commercial); Certified Residential + SRA (residential)	any-bachelors	9	6–8	21	HIGH	lender-panels; institutional-clients; court-in-practice	G	H
Canada	AACI (AIC) + provincial registration where statutory (QC, NB, NS, AB); CRA for residential	any-bachelors	6	5–7	∼15	HIGH	lender-panels; OSFI expectation; statute in four provinces	B/G	H
Quebec	Évaluateur agréé (OEAQ)	specific-degree	5	5–6	∼12	HIGH	statute (Code des professions)	A/B	H
Australia	Certified Practicing Valuer (API) + Land Valuer license in WA / registration in QLD	specific-degree	4	4–6	∼20	HIGH	lender-panels (APRA prudential standard APS 220); statute in QLD, WA	B	H
New Zealand	Registered Valuer (Valuers Registration Board) + PINZ	specific-degree	5	5–6	∼18	HIGH	statute (registration); lender-panels	A/B	H
Papua New Guinea	Registered valuer (Valuation Act 1967, Ch. 327): Diploma in Valuation (PNG Unitech) or equivalent + practical experience	specific-degree	—	5–7	—	MED	statute†	B	H
Fiji	Panel valuer (FRCS, FDB, TLTB approved panels); no registration board found	specific-degree	—	—	—	MED	statute†	D/B	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Europe									
United Kingdom	RICS Registered Valuer (MRICS)	specific-degree	6	5–6	20	HIGH	professional-body; lender-panels; PRA/FCA reference	B	H
Ireland	SCSI/RICS Registered Valuer; PSRA license for property services	specific-degree	6	5–6	∼18	HIGH	professional-body; lender-panels	B	H
Germany	ö.b.u.v. Sachverständiger (courts, authorities); HypZert for lending	specific-degree	9	8–12	6	MED	statute (§ 36 GewO); BaFin/BelWertV via lenders	A	H
France	Charter-body member (+ REV/MRICS); expert judiciaire for courts	masters	—	5–10	5	LOW	institutional-clients; AMF; court list	E	H
Italy	Order member (ingegnere/architetto/geometra) + CTU list; UNI 11558 for bank panels	specific-degree	4	5–7	—	MED	professional order (statute); tribunal; ABI panels	C	H
Spain	Professional signing for a homologated sociedad de tasación; perito judicial	specific-degree	—	5–6	∼20	HIGH	financial-regulator (Banco de España) via the firm	A (firm)	H
Netherlands	NRVT Register Taxateur (chamber: Wonen / Bedrijfsmatig / Landelijk / WOZ)	specific-degree	6	4–6	∼20	HIGH	professional-body (NRVT); AFM/DNB expectation	B	H
Belgium	No license; REV / MRICS via BELGAVAL, KAVEX, UGEB-ULEB; expert judiciaire (national register, Code judiciaire arts 555/6–555/16, 2019)	specific-degree	—	5–8	∼5	LOW	institutional-clients; court register	E	H
Luxembourg	No license; REV/MRICS; expert judiciaire	masters	—	5–8	—	LOW	institutional-clients	E	H
Switzerland	No license; SIV/SEK-SVIT/CEI certified valuer (Immobilienbewerter mit eidg. Fachausweis); cantonal court experts	coursework	4	3–6	∼8	MED	institutional-clients; lender-panels; cantonal courts	E/B	H
Austria	Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger (Liegenschaftsbewertung)	specific-degree	8	8–12	∼6	MED	statute (SDG, LBG); courts	A	H
Portugal	CMVM-registered perito avaliador de imóveis (Lei 153/2015)	specific-degree	—	5–6	∼8	MED	financial-regulator (CMVM, Banco de Portugal)	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Sweden	Auktoriserad fastighetsvärderare (Samhällsbyggarna)	specific-degree	—	5–8	∼3–4	LOW	professional-body; FI expectation for covered bonds	E	H
Norway	No statutory license; NTF-certified takstmann / MRICS; Norsk takst	coursework	3	2–4	∼10	MED	professional-body; lender-panels	E	H
Denmark	Valuar / Diplomvaluar (Dansk Ejendomsmæglerforening); mortgage-credit valuer under Finanstilsynet order	coursework	4	3–5	∼12	HIGH	financial-regulator (mortgage-credit order); professional-body	A/B	H
Finland	KHK (statutory, Central Chamber of Commerce) + AKA (voluntary)	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute (KHK for statutory purposes); lender-panels	A	H
Iceland	Licensed estate agent (löggiltur fasteignasali) performs market valuations†	specific-degree	5	3–4	—	HIGH	statute (agent license)	D/E	M
Greece	Certified valuer, Ministry of Finance register (Law 4152/2013)	specific-degree	5	4–6	∼5	MED	statute (register); Bank of Greece	A	H
Poland	Rzeczoznawca majątkowy (state license, central register)	masters	7	5–7	∼20	HIGH	statute (Real Estate Management Act)	A	H
Czechia	Znalec (Ministry of Justice register) for court and statutory work; odhadce by trade license	specific-degree	7	6–10	∼10	MED	statute (MoJ); banks	A	H
Slovakia	Znalec (MoJ register)	specific-degree	7	9–12	∼8	MED	statute	A	H
Hungary	No general license; lending value by Act on Mortgage Credit Institutions; ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő (OKJ/NKR qualification); court experts (IM register)	coursework	4	2–4	∼10	HIGH	statute (lending value); court register	A/D	H
Romania	Evaluator autorizat (ANEVAR membership mandatory, OG 24/2011)	specific-degree	6	3–5	∼25	HIGH	statute (ANEVAR is a statutory body)	A	H
Bulgaria	Independent valuer (Chamber of Independent Appraisers, Law 2008), license by asset class	specific-degree	5	3–5	∼15	MED	statute	A	H
Croatia	Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina — the court-expert appointment is the procjenitelj class under the Real Estate Valuation Act 2015	specific-degree	5	5–8	∼10	MED	statute; courts	A	H
Serbia	Licensed valuer (Ministry of Finance license, Law 2016) for lending and insolvency	specific-degree	6	4–6	∼5	MED	statute; NBS	A	H
Lithuania	State qualification certificate (Turto vertintojas) by asset and level	specific-degree	6	3–6	∼15	MED	statute	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Latvia	Certified valuer (LĪVA certification, statutory)	specific-degree	5	6–8	∼10	MED	statute (certification)	A	H
Estonia	Occupational qualification (Kutsekoda): kinnisvara hindaja levels 5–7	masters	5	6–8	∼10	MED	professional-body under statutory qualification framework	A/B	H
Slovenia	Licensed real-estate valuer (Slovenian Institute of Auditors); court-sworn appraiser (MoJ)	specific-degree	8	8–10	∼8	MED	statute	A	H
Cyprus	ETEK-registered valuer (real-estate degree); CVA member; mostly RICS	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	statute (ETEK)	C	H
Malta	Warranted perit (architect/civil engineer) performs valuations†	specific-degree	4	5–6	—	HIGH	statute (warrant)	C	H
East Asia									
Japan	Fudosan kanteishi	none	11	3–5	7	LOW	statute (MLIT)	A	H
South Korea	Gamjeongpyeonggasa (Minister of Land)	none	10	3–5	∼9	MED	statute	A	H
Taiwan	Budongchan gujiashi (Examination Yuan) → kaiye (practicing license) after 2 years' practice	specific-degree	10	6–8	∼2–3	LOW	statute (MOI)	A	H
Hong Kong	Registered Professional Surveyor (GP) under Cap. 417; MHKIS/MRICS	specific-degree	6	5–6	∼15	HIGH	statute (title); lender-panels; HKIS	B	H
China	Fangdichan gujiashi (national qualification, 2021 rules; land stream merged)	specific-degree	8	4–7	∼4	LOW	statute (MOHURD); state-administered	F	M
Macau	None located	—	—	—	—	MED	none	X	L
Mongolia	Ministry of Finance asset-valuation permit (3 years) after the selection exam	specific-degree	5	∼9	—	MED	statute†	A	H
Southeast Asia									
Singapore	Appraiser's License (IRAS) + SISV member	specific-degree	5	4–6	∼8	MED	statute (license); professional-body	B	H
Malaysia	Registered Valuer (Board of Valuers, Appraisers, Estate Agents and Property Managers, Act 242)	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute	B	H
Indonesia	Penilai Publik (Minister of Finance license, PMK 101/2014); MAPPI	specific-degree	6	4–6	∼0.3	MED	statute (MoF)	A	H
Thailand	Senior (chan wuthi) valuer registered with the SEC as principal valuer; VAT/TVA grade exams (associate → ordinary → senior)	specific-degree	5	4–6	∼3	MED	financial-regulator (SEC, BOT policy)	D	M
Philippines	Licensed Real Estate Appraiser (PRC board, RA 9646)	specific-degree	5	4–5	∼5	MED	statute (PRC); RA 12001 for local schedules	A	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Vietnam	Valuer card (the tham dinh vien ve gia), Ministry of Finance, Circular 34/2024	specific-degree	7	5–7	∼2	MED	statute (MoF)	A/F	H
Cambodia	Individual professional certificate + firm license under NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022)	—	—	—	—	MED	statute†	A	M
Brunei	Registered valuer (Cap. 281, 2009 Order)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Myanmar	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Laos	LSC-approved firm for securities and court work	—	—	—	—	LOW	financial-regulator	D	H
South Asia									
India	IBBI Registered Valuer (land & building / plant & machinery / securities); bank empanelment	specific-degree	6	4–7	∼2 (IBBI ∼5,000)	HIGH	statute (Companies Act, IBC); banks	A (asset)	H
Pakistan	PBA-enlisted valuation firm (Panel I land & buildings; Panel II plant & machinery needs a PEC engineer); no individual license	specific-degree	—	4–6	—	HIGH	bank association (PBA); SBP	D	H
Bangladesh	Bangladesh Bank-enlisted valuation firm (131 firms, Group A/B, 3-year term); no individual license	—	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Sri Lanka	IVSL Fellow / Senior Associate (statutory institute); RICS	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (IVSL Act); CBSL directions	B	M
Nepal	Bank-panel registered engineer	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	bank panels (NRB)	D	H
Bhutan	Government valuers only (PAVA rates)	—	—	—	—	LOW	state	F	H
Maldives	Registered valuer (CMDA/MIRA register)	—	—	—	—	MED	financial-regulator	D	L
Afghanistan	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Turkey and the Middle East									
Turkey	Gayrimenkul Degerleme Uzmani (SPL license, exam); Konut Degerleme Uzmani for housing	specific-degree	6	4–7	∼10	HIGH	statute (SPK); BDDK for bank collateral	A	H
Israel	Licensed real-estate appraiser (Council, Law 5761-2001)	specific-degree	8	5–7	∼10	HIGH	statute	A	H
Morocco	Expert judiciaire (court list) only protected; no valuer register	specific-degree	—	—	—	LOW	court list	E	H
Saudi Arabia	Taqeem-accredited valuer (Accredited Valuers Law 2012), by branch (real estate, machinery, business, jewelry)	specific-degree	6	3–6	∼8	HIGH	statute (Taqeem)	A (asset)	H
UAE (Dubai)	RERA-registered valuer (Resolution 37/2015); Taqeem/RICS for institutional	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
UAE (Abu Dhabi)	ADREC-licensed appraiser (Law 3/2015 as amended by Law 2/2025, in force 2 Aug 2025)	specific-degree	4	3–5	—	HIGH	statute	A/D	M
Qatar	No valuer register; MoCI-licensed valuation firms; Law 5/2024 on registration (MoJ)	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Bahrain	RERA-licensed valuer, tiered Class D→A (Law 27/2017, Res. 2/2019; Class A/B on RICS requirements)	coursework	4	3–5	—	HIGH	statute (RERA)	A/D	H
Kuwait	MoCI-registered appraiser	coursework	3	5–7	—	MED	statute (register)	D	H
Oman	Register under Royal Decree 79/2025 (10 Sep 2025); executive regulation pending	—	—	—	—	MED	statute†	D	M
Jordan	DLS-registered appraiser (Regulation 37/2020)	coursework	—	3–5	—	MED	statute (DLS)	A/D	H
Lebanon	No dedicated license; court experts; bank lists	—	—	—	—	LOW	banks; courts	E/D	H
Egypt	FRA-registered asset revaluation expert; CBE bank lists	specific-degree	4	3–5	—	MED	financial-regulator (FRA, CBE)	D	M
Iran	Expert certification only (karshenas-e rasmi-ye dadgostari — official justice expert)†	specific-degree	5	9–10	—	LOW	court (judiciary)	E (court)	H
Iraq	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	L
South America									
Brazil	CREA engineer / CAU architect (engenharia de avaliações); perito judicial	specific-degree	—	5	—	MED	statute (Lei 5.194/66); tribunals; CMN 4.676 for collateral	C	H
Argentina	Professional council member (ingeniero/arquitecto/agrimensor) or martillero público; Tribunal de Tasaciones de la Nación for public work	specific-degree	—	5	—	LOW	provincial colleges; TTN for the state	C	M
Chile	No license; engineers/architects/tasadores; SII fiscal value; expropriation commission of experts	specific-degree	—	5	—	MED	none (voluntary standard); CMF from 2028	E/D	H
Colombia	Registro Abierto de Avaluadores (RAA, Ley 1673/2013), thirteen categories	specific-degree	3	3–5	∼15	MED	statute (RAA); IGAC for public purposes; SFC for banks	A (asset)	H
Peru	Perito valuador on the ministry roll (Reglamento Nacional de Tasaciones) and the SBS bank-valuer register (Res. 3225-2021)	specific-degree	4	4–6	∼5	HIGH	statute (MVCS); financial-regulator (SBS)	A/D	M
Ecuador	Superintendency-qualified perito avaluador (degree or 5 years' experience + 120 h training)	specific-degree	—	2+	—	HIGH	financial-regulator (SB)	D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Uruguay	No license; rematador (auctioneer) registered under DL 15.508; architects/engineers	specific-degree	—	5	—	LOW	none	E/C	H
Bolivia	Bank-registered perito (each bank's register)	specific-degree	—	5+	—	HIGH	bank registers (ASFI)	D	H
Paraguay	BCP-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator (BCP)	D	M
Venezuela	Registered valuer (SOITAVE; SUDEBAN register for banks)	specific-degree	—	3–5	—	MED	financial-regulator	D	M
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance, Cap. 28:04); no private valuer license	—	—	—	—	MED	statute†	F	M
Mexico, Central America and the Caribbean									
Mexico	INDAABIN perito valuador (national roll); SHF-authorized valuer + valuation unit; state registries; CONAVI/colegios	specific-degree	5	4–6	∼8	HIGH	statute-regulatory (INDAABIN, SHF); state registries	A/D	H
Puerto Rico	State license: Certified General / Residential (Junta Examinadora), AQB-aligned	any-bachelors	1	3–4	∼15	HIGH	statute (state board)	G	H
Dominican Republic	ITADO/CODIA guild member (bank gate); no state license	specific-degree	—	4–5	—	HIGH	banks (SB); guilds	D	H
Jamaica	RICS/RealtorsAssociation valuer; no statutory license (statutory for tax only)	specific-degree	5	5–6	∼5	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Trinidad and Tobago	ISTT Valuation Surveying Division member (full/associate); RICS; no Valuers Act	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels; professional-body	B	H
Barbados	BEAVA full valuer member (2 years practice + BCC Real Estate Agent Certificate or approved qualification); RICS for institutional work	coursework	—	2–4	—	HIGH	lender-panels	E/B	H
Bahamas	Registered broker/appraiser (BREA, statutory via the association)	coursework	3	2–3	—	HIGH	statute (via association)	D	H
Cayman Islands and Bermuda	RICS member; none statutory†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	M
OECS states	Valuer meeting the ECCB Valuation Prudential Standard's qualification and selection criteria (LFI-approved); no license	—	—	—	—	MED	none	D	M
Cuba	State valuers only (no private profession)†	—	—	—	—	LOW	state	F	M
Haiti	None	—	—	—	—	LOW	none	X	M
Guatemala	SAT-authorized valuer (exam) registered with the Colegio de Valuadores; Superintendencia de Bancos registry for bank work	specific-degree	4	—	—	HIGH	financial-regulator (SIB)	D	H

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Costa Rica	CFIA member (engineer/architect) for bank and tax valuations	specific-degree	—	5	—	HIGH	financial-regulator (SUGEF); CFIA	C/D	H
Panama	No appraiser license; bank-approved valuers (engineers/architects)	specific-degree	—	5	—	HIGH	banks (SBP)	D	H
Honduras	CNBS-registered valuer (Res. GE 1922/2012): university or technical training + 3 years experience	specific-degree	—	3+	—	HIGH	financial-regulator	D	H
El Salvador	SSF-registered valuer	specific-degree	3	—	—	HIGH	financial-regulator	D	H
Nicaragua	REPEV-registered valuer	specific-degree	—	—	—	HIGH	financial-regulator	D	M
Belize	None found†	—	—	—	—	MED	none	X	H
Africa									
South Africa	Professional Valuer (SACPVP register, Act 47/2000); Professional Associated Valuer restricted	specific-degree	6	4–6	∼4	HIGH	statute (SACPVP)	A/B	H
Nigeria	Registered Estate Surveyor and Valuer (ESVARBON, 1975 Act); NIESV	specific-degree	5	5–7	∼3	MED	statute (ESVARBON)	B	H
Kenya	Registered valuer (Valuers Registration Board, Cap. 532); ISK	specific-degree	5	4–6	∼2	HIGH	statute (VRB)	B	H
Ghana	GhIS member; no statutory register (Survey Council Bill pending)	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	professional-body; lender-panels	B	H
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert roll only; no valuer statute†	specific-degree	—	5	—	LOW	professional order (géomètres)	C/E	H
Tanzania	Registered valuer (VVRA 2016), annual practicing certificate	specific-degree	5	6–7	∼1	MED	statute	B	H
Uganda	ICVU member; Valuation Bill 2024 (cl. 20–22: membership, professional exams, enrollment) pending	specific-degree	5	4–6	∼1	MED	statute	B	M
Rwanda	IRPV-certified valuer (Law 17/2010)	specific-degree	4	3–5	∼1	MED	statute	B	M
Ethiopia	Licensed valuer under Proclamation 1357/2024 (federal/regional/city licenses by property type and value; reassessed every 3 years)	specific-degree	—	—	—	LOW	statute	A/D	M
Zambia	ZIVS-registered valuation surveyor (Zambia Institute of Valuation Surveyors Act 9/2023, replacing Cap. 207)	specific-degree	5	4–6	—	MED	statute	B	M
Zimbabwe	Valuers Council-registered valuer (Valuers Act)	specific-degree	5	6–7	—	MED	statute	B	H
Botswana	REAC-registered valuer	specific-degree	—	—	—	MED	statute (register)	B/D	M

continued

Table 8: Entry paths to the effective top appraiser class *(continued)*

Regime	Effective top class	Education gate	Exam	Years	Per 100k	Collateral	Enforced by	Type	Conf.
Mauritius	RICS de facto; no statutory register†	specific-degree	5	5–6	—	HIGH	lender-panels	B	H
Senegal	ONES roll, real-estate section (Law 2017-16; Decree 2020-2421): diplomas + 2 years under a registered expert	specific-degree	—	5–7	—	LOW	statute	E	H
Cameroon	None found†	—	—	—	—	LOW	none	X	H
Russia, Ukraine, Belarus, the Caucasus and Central Asia									
Russia	Appraiser: SRO member + state qualification certificate by direction (real estate / movables / business), Federal Law 135-FZ	specific-degree	6	4–6	∼12	MED	statute (135-FZ); SROs	A (asset)	H
Ukraine	Qualification certificate (State Property Fund), permanent subject to CPD; entity certificate separate	specific-degree	6	4–6	∼10	MED	statute (SPF)	A (asset)	H
Belarus	Attestation certificate by state exam, 3 years	specific-degree	6	3–5	—	LOW	statute (state)	F	M
Armenia	Qualification certificate, 5 years, by state exam	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Georgia	Voluntary ISO 17024-type certification by GAC-accredited bodies (IVA; Valuers' and Experts' PDC); no statutory license	specific-degree	—	—	—	MED	none	E	H
Azerbaijan	Qualification certificate by exam; Chamber membership compulsory	specific-degree	5	∼7	—	MED	statute	A	H
Moldova	ARFC qualification certificate (Law 989/2002; no license since 2020)	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute†	A	H
Kazakhstan	Appraiser certificate after Chamber written exam (Law on Valuation Activities, art. 23)	specific-degree	5	5–6	∼5	MED	statute; Chamber	A	H
Uzbekistan	Agency qualification certificate; association membership + liability insurance	specific-degree	5	3–5	—	MED	statute	A	M
Kyrgyzstan	Qualification certificate by category (first: ≥3 years; highest: ≥5 years), Law 155/2021	specific-degree	4	4–8	—	MED	statute†	A	M
Tajikistan and Turkmenistan	—	—	—	—	—	LOW	—	X	L

B Source register

The research pass of 25 September 2026 on the roster's M- and L-confidence rows: for each regime, what the regulator's, board's, chamber's or statute's own statement was found to say, and the source addresses, in the order the pass ran. Numbered entries (2), (3) record follow-up fetches for the same regime. The corrections these produced are in Section 7. The same register is published online as Supplementary Table S1 (PDF) with its machine-readable form `research-log.tsv`, so that it can be cited, downloaded and searched on its own.

Table 9: Source register: findings and sources per regime, research pass of 25 September 2026.

Regime	Finding	Sources
Ireland	SCSI-accredited degree (surveying/property/valuation) or accredited master's; APC (structured training + assessment); Red Book work requires Valuer Registration; PSRA licence for property services. Structure confirmed.	https://scsi.ie/get-chartered/chartered-membership/charteredmember/ ; https://scsi.ie/members-area/professional-support-guidance/valuation-guidance/
Belgium	No legally required diploma; title not protected. National register of judicial experts under Code judiciaire arts 555/6–555/16 (in force Dec 2019; conditions tightened 1 Dec 2022); commission d'agrément checks diploma, experience, legal knowledge. TEGoVA/REV and body CPD 15–30 h/yr. Confirmed; court-register date corrected to 2019.	https://justice.belgium.be/fr/services_en_ligne/registre_national_et_frais_de_justice/registre_national/dispositions_generales ; https://expertise-immobiliere.be/blog/devenir-expert/
Switzerland	Immobilienbewerter/in mit eidg. Fachausweis: admission = upper-secondary qualification + 3 years real-estate experience (2 in CH/FL), or 5 years' experience; federal exam run by SFPKIW; pass rate not published. Education gate is NOT a degree — corrected to coursework/experience.	https://www.berufsberatung.ch/dyn/show/2886?id=3254 ; https://www.fachausweise.ch/eidg-fachausweis/immobilienbewerter-immobilienbewerterin-mit-eidg-fachausweis/
Portugal	Lei 153/2015: only CMVM-registered peritos may value for financial-system entities; registration on idoneidade, professional qualification and experience, and liability insurance; Banco de Portugal and ASF opine within 15 days; annual activity report to CMVM. Degree requirement to be checked against art. 6; count not found.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712 ; https://diariodarepublica.pt/dr/lexionario/termo/peritos-avaliadores-imoveis-acesso-a-atividade-idoneidade
Sweden	Samhällsbyggarna authorisation: ≥180 hp in real-estate economics/law/construction + 3 years' valuation experience (master's) or 5 years (bachelor's), references; 9 days' CPD per 3-year period. No examination — exam column corrected to none. Count not found.	https://www.samhallsbyggarna.se/vardering/ansok-om-auktorisation ; https://www.samhallsbyggarna.se/vardering
Norway	Norsk takst certification requires the NEAK programme or Fagskulen Vestland's bygningssakkyndig course, exam passed at grade C or better, and CPD. Confirmed coursework + exam. Count not found.	https://www.norsktakst.no/om-norsk-takst/sertifisering/ ; https://www.neak.no/utdanning-innen-taksering/
Denmark	DiplomValuar: two-year part-time diploma (bachelor level) in valuation and property investment with exams per subject and a final project + oral; plus ≥2 years' commercial-brokerage/valuation experience; liability insurance ≥5m DKK; DE register of valuers. Confirmed.	https://www.de.dk/uddannelse-kurser/bliv-erhvervsmaegler/hvordan-uddanner-jeg-mig-til-diplomvaluar ; https://www.de.dk/bliv-medlem/ansog-om-medlemskab/diplomvaluarer-og-erhvervsmaeglere/
Finland	AKA/KHK: Central Chamber of Commerce examination once a year; admission requires suitable university education + 3–5 years' valuation experience; one reported sitting passed 8 of 21 (∼38%). Exam score confirmed at 6; pass rate 15–40%.	https://kauppakamari.fi/palvelut/tutkinnotjakokeet/aka-ja-khk/sinustako-aka-tai-khk/ ; https://www.sttinfo.fi/tiedote/61018764/
Iceland	Löggiltur fasteignasali is a Ministry of Justice licence requiring a university-level programme (fasteignasalanám) and its examination; licensed agents provide verðmat (market valuations) as part of their services. Regulated-profession entry confirmed in the EU database.	https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/regprof/index.cfm?action=regprof&id_regprof=5266 ; https://arabmls.org/becoming-a-real-estate-agent-in-iceland/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Greece	Certified valuer under Law 4152/2013: any natural or legal person certified and entered in the Ministry of National Economy and Finance register (valuers.gov.gr), by sector (real estate; plant and equipment; enterprises and intangibles; movables); fees freely agreed; public bodies select from the register. Entry conditions to be read from the ministry page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/ ; https://www.gsis.gr/en/public-administration/other-public-administration-services/registry-certified-valuers
Slovakia	Znalec, odbor Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: second-level university degree in a construction field; compulsory specialised education of ≥300 teaching hours at a ministry-designated institute; professional examination (written + oral, in Slovak); 7 years' practice in the field; public list kept by the Ministry of Justice. Years corrected to ≥7 practice after the degree.	https://www.justice.gov.sk/podmienky-na-na-zapis-do-zoznamu-znalcov-tlmocnikov-a-prekladatelov/ ; https://www.usi.sk/stavebnictvo2/
Hungary	Ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő: state-recognised vocational qualification (formerly OKJ 53, now programme-based); prerequisite is the ingatlanközvetítő qualification; written module exam (tests + calculation tasks) then a practical exam defending a submitted valuation report; scope includes mortgage-security (hitelbiztosítéki) valuation. Confirmed.	https://www.nive.hu/Downloads/Szakkepzesi_dokumentumok/NGM-szakmai-es-vizsgakovetelmenyek/DL.php?f=53_341_01_Ingatlanvagyon_ertekelo_es_kozvetito_szvk.docx ; https://bkszc.hu/kepzesek/szakmai-kepzeseink/ingatlanvagyon-ertekelo-409
Bulgaria	Law on Independent Appraisers (2008): competence acquired by passing the Chamber of Independent Appraisers' examination for the chosen type of valuation, a declaration to follow the ethics code and approved standards, and entry in the Chamber's register; application requires a higher-education diploma and a criminal-record certificate; board decides registration within 14 days of the exam. Confirmed.	https://private.ciab-bg.com/uploads/common/zvmwc2kx0p841af9.pdf ; https://www.tbsconsulting.eu/kursove/242-nedvigimi-imoti
Croatia	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015): a procjenitelj is a permanent court expert for real-estate valuation (or a legal person meeting court-expert conditions) or a permanent court appraiser appointed under the special regulation; market value by three methods and seven procedures; impartiality statement in every report. The court-expert appointment IS the valuer class — confirmed.	https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2015_07_78_1491.html ; https://mpgi.gov.hr/o-ministarstvu/djelokrug/procjena-vrijednosti-nekretnina-8292/ovlastene-osobe-za-procjenu-vrijednosti-nekretnina/5969
Serbia	Zakon o proceniteljima vrednosti nepokretnosti (Sl. glasnik 108/2016; in force 6 Jan 2017, applied from 6 Jun 2017): licence from the Ministry of Finance requires second-level higher education or four-year basic studies, completed professional training, ≥3 years' valuation experience, and the licensing examination; professional-liability insurance; only licensed valuers may value. Confirmed; count not found.	https://mfin.gov.rs/sr/usluge-1/izdavanje-licence-za-vrsenje-procene-vrednosti-nepokretnosti-1 ; https://www.paragraf.rs/propisi/zakon-o-proceniteljima-vrednosti-nepokretnosti.html
Lithuania	AVNT (Ministry of Finance agency) qualification exams for turto vertintojas at assistant / valuer / expert levels: irreproachable reputation, higher university education, experience requirement, exam (fee 140 EUR); 60 h CPD per 3 years; exam results are published. Confirmed; pass rates to be read from the results page.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vertintojo-kvalifikacijos-suteikimas/ ; https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Greece (2)	Ministry page cites the governing instruments — Law 4152/2013 para Γ', Law 4778/2021 art. 29, Law 5162/2024 art. 125, Ministerial Decision 16280/2023 — and links registration procedures, a code of ethics and a disciplinary council; entry criteria and counts are in the instruments and the e-register (valuers.gov.gr), not on the page.	https://minfin.gov.gr/e-ypiresies/mitroo-pistopoiimenon-ektimiton/
Lithuania (2)	AVNT exam-results page returned 403; pass rates not retrieved.	https://avnt.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/vertinimas-1/kvalifikacijos-egzaminai/vykusiu-egzaminu-rezultatai/
Portugal (2)	Diário da República page for Lei 153/2015 returned no readable text; article 6 not read. To be retried from a mirror.	https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/lei/153-2015-70280712

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Latvia	Cabinet Regulation No. 559 of 23 Sep 2014 sets the professional qualification: higher education in real-property valuation and level-5 professional qualification (profession 3142 12); LĪVA's Certification Bureau examines and certifies. Path: programme → LĪVA assistant exam → 3 years as assistant → certificate. Confirmed; count is on LĪVA's list of certified valuers.	https://likumi.lv/ta/id/269071 ; https://vertetaji.lv/sertifikacija ; https://www.vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma
Estonia	Occupational qualifications awarded by EKHÜ under the Kutseregister: kinnisvara nooremhindaja level 5 (secondary education + 2 months under a qualified valuer), kinnisvara hindaja level 6, vara hindaja level 7 (master's, preferably economics/construction/law/real estate, + ≥3 years' valuation experience or 3 years at level 6); exams have a written and an oral part. Confirmed tiering by level.	https://www.kutseregister.ee/ctrl/et/KAO/vaata/10086648 ; https://ekhy.ee/tegevus/kutse-andmine/kutse-taotlemise-eeltingimused-ja-esitatavad-dokumendid/
Slovenia	Pooblaščeni ocenjevalec vrednosti nepremičnin: permit from the Slovenian Institute of Auditors; second-level (master's-equivalent) education; ≥5 years' valuation experience; professional examination in two parts — theoretical/practical exam, then a final thesis (a full valuation report under IVS and the Hierarchy of Valuation Rules) defended orally; course fee EUR 4,072 + VAT. Years and exam score raised (thesis + defence).	https://spot.gov.si/sl/dejavnosti-in-poklici/dovoljenja/dovoljenje-za-opravljanje-nalog-pooblascenega-ocenjevalca-nepremicnin ; https://www.si-revizija.si/izobrazevanje/kako-postati-ocenjevalec
Cyprus	Only ETEK-registered professionals may value; registration is on a real-estate degree (the Neapolis BSc in Real Estate Valuation and Development is the domestic route); valuers are members of the Cyprus Valuers Association and mostly RICS; Red Book/IVS; PII required. Confirmed: engineering-chamber registration on a degree, no separate exam.	https://www.nup.ac.cy/bsc-in-real-estate-valuation-and-development/ ; https://www.developerscyprus.com/glossary/property-valuation-report/
Malta	Periti Act (Cap. 390): warrant requires the academic programme, ≥1 year's traineeship under a warranted perit, then examination by the Periti Warranting Board (a written exam was added recently); banks require a warranted perit's signed valuation for lending. Confirmed.	https://kamratalperiti.org/profession/how-to-obtain-the-warrant-of-perit/ ; https://peritiwarrant.gov.mt/about/ ; https://newsbook.com.mt/en/warrant-for-architects-and-civil-engineers-now-involves-written-exam/
Luxembourg	Title not protected; banks generally require REV (TEGoVA) or membership of a recognised body; some experts are sworn before the Cour supérieure de justice and members of the Chambre des experts; CSSF recommends independence of mortgage valuers from the credit decision. Confirmed: open title, body/REV gate, court list.	https://marchioni.lu/prestations/evaluation/ ; https://www.notre-ecole.net/devenir-expert-immobilier-agree-2/
Greece (3)	KYA 16280 EX 2023 (FEK B' 2368/12.04.2023) concerns the register's information system, not entry. Certification examinations for real-estate valuers are run by the Technical Chamber of Greece (TEE), which publishes the syllabus; entry criteria sit in Law 4152/2013 para Γ' as amended. Exam confirmed (TEE); degree/experience specifics still to be read from the law.	https://www.taxheaven.gr/circulars/43116/16280-ex-31-03-2023 ; https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/ ; https://ecopress.gr/tee-i-yli-ton-exetaseon-gia-tin-pistopo/
Portugal (3)	Lei 153/2015 art. 5: qualification and experience recognised only for holders of an appropriate licenciatura, postgraduate or master's degree in property valuation and a relevant professional record; since 13 Nov 2015 registration requires training equivalent to ≥45 ECTS in valuation. Education gate confirmed as a specific degree/45-ECTS training; no examination.	https://outofthebox.pt/avaliacao-imobiliaria-a-lei-153-2015-de-setembro-de-2015-parte-i/ ; https://www.bportugal.pt/legislacao/lei-no-1532015-de-14-de-setembro ; https://anavaliadores.pt/legislacao/
Taiwan	Examination Yuan professional exam, once a year, seven subjects, pass = total ≥60; admission requires a junior-college degree or above with ≥6 courses/18 credits in real-estate appraisal or a recognised appraisal programme; pass rates historically below 10% per sitting, one year 3 of 900+ (0.3%), a few hundred passers in the first 14 sittings. Education gate = specific coursework/degree; exam score 10 confirmed (pass <15%).	https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=R0040060 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/ExamQual/wfrmExamQual.aspx?menu_id=153&examqual_id=284 ; https://wwwc.moex.gov.tw/main/content/wHandMenuFile.ashx?file_id=4422

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
China	Fangdichan gujiashi national qualification exam (MOHURD + Ministry of Natural Resources notice, 2025 sitting): admission requires zhuanke (junior college) or above; post-reform exam described as broad and difficult; no official pass rate found. Education gate = specific-degree (associate+); exam score kept at 7 with pass rate unverified.	https://www.sdreva.org.cn/Notifications/785.html ; https://m.jianshe99.com/gujia/zhinan/baomingtiaojian.shtml ; https://www.cirea.org.cn/category/50
Indonesia	Practice requires the Minister of Finance's izin penilai publik, which requires passing MAPPI's Ujian Sertifikasi Penilai (USP: written, then oral/case study); documents include degree certificate and training. Since USP began in 1998 about 900 certified valuers, of whom 824 held the public-valuer licence (Nov 2023) — ∼0.3 per 100k. Count corrected.	https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2024/01/06/sejarah-penilai-di-indonesia-6-munculnya-ujian-sertifikasi-profesi-penilai/ ; https://mappi.or.id/PublishingImages/Berita/Static/2022/1636334003-BUKUPANDUANUSP2020-2024_2021110601.pdf ; https://mediapenilai.mappi.or.id/index.php/2023/11/06/mappi-lantik-penilai-bersertifikat/
Thailand	SEC approved list for public-company work; Valuers Association of Thailand (est. 1986) sets standards and membership; entry criteria and counts not found in this pass.	https://vat.or.th/about-us/ ; https://www.thaiappraisal.org/english/practices/practices1.htm
Vietnam	From 1 Jul 2024 (Law on Prices 2023): exam admission requires full civil capacity, a current employment contract with a valuation enterprise, and ≥36 months' work at valuation enterprises or state price bodies with a university degree (24 months for a price/valuation degree); the 16th exam (6–8 Dec 2024, Academy of Finance) has three papers for the asset-valuation field (law, market-price theory, valuation principles); the card is indefinite. Confirmed; pass rate not found.	https://baochinhphu.vn/quy-dinh-moi-ve-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-102240606155733209.htm ; https://hoithamdinhgia.vn/bo-tai-chinh-thong-bao-ve-ky-thi-cap-the-tham-dinh-vien-ve-gia-lan-thu-16-nam-2024
China (2)	A prep-school summary gives the overall pass rate at ∼10% with the all-subjects pass rate under 5%, about 2,000 new Fangdichan gujiashi a year — 'low among vocational qualification exams'. Secondary source; exam score confirmed at 7 (pass 15–40% → could be 3 if <15% holds; kept conservative).	https://m.zggcks.com/fdcgjy/kszx/zcjx/59883.html
Greece (4)	TEE (as certification body) requires specified tertiary degrees to sit; announcement limited an exam round to 30 applications; exam format and pass rates not published on the page. Education gate = specific degree; exam exists.	https://web.tee.gr/eidisis/tee-fpp-exetaseis-gia-tin-pistopoiisi-ektimiton/
Thailand (2)	Valuers Association of Thailand and the Thai Valuers Association grade valuers by level (wisaman associate, saman, wuthi senior) through knowledge examinations; the senior grade ('phu pramoen lak chan wuthi') is registered with the SEC as principal valuer; associate membership requires at least a diploma in a real-estate-related field. Exam and tiering confirmed; counts not found.	https://vat.or.th/ ; https://www.bjcc.co.th/?page_id=160
Mongolia	Ministry of Finance issues the asset-valuation special permit (3-year, renewable, now digital); individual qualification and exam requirements not found.	https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Cambodia	NBFSA Prakas 064 (27 Dec 2022; in force per 16 Jan 2023 letter): licences for valuation and other real-estate service businesses (legal entities) and professional certificates for individuals; qualifying criteria in the Prakas; exam/training specifics not found.	https://www.dfdl.com/insights/legal-and-tax-updates/cambodia-new-prakas-on-real-estate-business-service-licensing/ ; https://eurocham-cambodia.org/post/114/
Brunei	Valuers and Estate Agents Order 2009 (Cap. 281): registration on (a) the Board's examinations after ≥3 years' practical training, or (b)/(c) a recognised professional examination or qualification with ≥3 years' training; Board of Valuers and Estate Agents keeps the register and issues practising certificates. Confirmed: Malaysian-style board with exam or recognised qualification.	https://www.agc.gov.bn/AGC%20Images/LAWS/ACT_PDF/V/CHAPTER%20281.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Laos	Lao Securities Commission approves asset-valuation companies for securities activities under Regulation 003/LSC and keeps a list; no individual valuer qualification found. Confirmed as firm approval only.	https://lsc2.gov.la/Doc_legal/07%20Notification%20on%20Approval%20Asset%20Valuation%20Companies%20in%20Securities%20Activities.pdf ; https://www.lsc.gov.la/EN/securities/listofsecuritiesprofessional.php
Macau	No Macau-specific valuer regulation found in this pass; results returned Portuguese material only. Stays 'none located'.	—
Pakistan	PBA guidelines (approved by SBP) enlist valuers on three panels: Panel I land and buildings, Panel II industrial plant and machinery (requires a PEC-registered engineer among the firm's staff), Panel III other; experience = 5 valuations in the asset class in the last 12 months; annual review; SECP accepts PBA-panel valuers for company valuations (2021). Enlistment is of the firm ('Applicant Concern'), not an individual licence. Confirmed; no exam; per-100k not meaningful (firms).	https://pakistanbanks.org.pk/wp-content/uploads/2026/03/Guidlines-for-Enlistment-and-Monitoring-of-Professional-Valuers.pdf ; https://pakistanbanks.org.pk/professional-valuers/ ; https://propakistani.pk/2021/03/23/secp-allows-registered-valuers-on-pbas-panel-to-evaluate-assets-or-net-worth-of-companies/
Sri Lanka	IVSL statutory body under Law No. 33 of 1975 (amended 2019); grades of membership in Schedule A (corporate and non-corporate); enrolment by qualifications with affidavit and sponsorship by members; Institute conducts qualifying exams; IVSC VPO. Structure confirmed; grade-by-grade requirements and CBSL direction text not retrieved.	https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/ ; https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Nepal	NRB Unified Directives govern collateral valuation; banks empanel valuator firms by RFP; the signing valuer is a professional engineer; CIB blacklisting for inflated valuations. Confirmed: bank-panel engineers, no valuer statute.	https://www.nrb.org.np/bfr/unified-_directives-_2067-_english/ ; https://www.machbank.com/assets/backend/uploads/notice/Request%20for%20Proposal%20(RFP)%202022.pdf ; https://www.housingnepal.com/news/national/new-nrb-directive-for-collateral-evaluators
Maldives	CMDA licenses capital-market intermediaries under the Securities Act 2/2006; no valuer register or requirements found in this pass.	https://cmda.gov.mv/en/licensing-registration
Saudi Arabia	Taqeem (Accredited Valuers Law 2012): associate membership requires a university degree in a recognised speciality; fellowship after Taqeem's training programme and tests (pass mark 70/100 per written, practical or oral test) and 3,000 logged practice hours; RICS mutual-designation agreement; ∼3,000 accredited valuers across branches (87% Saudi), >450 licensed real-estate valuation firms with >2,700 staff. Count → ∼8 per 100k (all branches).	https://taqeem.gov.sa/en/training-prg?tab=policy ; https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false ; https://www.argaam.com/en/article/articledetail/id/1533658 ; https://saudigazette.com.sa/article/598959
UAE (Dubai)	Executive Council Resolution 37/2015 and Administrative Resolution 67/2020: valuer and firm both registered with RERA; UAE nationals need at least secondary school + the DLD-accredited Real Property Valuation diploma (or a higher qualification + the DLD training course); trainee-valuer registration under a firm whose valuer has ≥5 years' experience in the Emirate; registration annual. Education gate corrected: diploma/course, not a degree.	https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2015/Executive%20Council%20Resolution%20No.%20(37)%20of%202015.html ; https://dlp.dubai.gov.ae/Legislation%20Reference/2020/Administrative%20Resolution%20No.%20(67)%20of%202020.html
Bahrain	Law 27/2017 + Resolution 2/2019: all valuers licensed by RERA (transition to 2 Nov 2019); mandatory RERA Standards & Regulations course with assessment; tiered licence classes D→A (Tier D entry course + exam + 10 BVS-compliant reports; Class A/B tied to RICS requirements); Bahrain Valuation Standards (IVS + Red Book + Law 27) from 22 Oct 2019. Tiering by class confirmed; education gate = course, not degree.	https://www.rera.gov.bh/en/real-estate-valuers ; https://www.rera.gov.bh/en/en/article/his-excellency-the-ceo-of-real-estate-regulatory-authority-rera-meets-the-first-bahraini-valuer-to-obtain-a-class-a-the-youngest-bahraini-to-obtain-a-class-b-license-based-on-the-royal-institute-of-chartered-surveyors-rics-requirements

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Jordan	Regulation on the registration and accreditation of real-estate appraisers (under art. 4(c) of Law 38/1980): Jordanian, ≥30 years old, at least a community-college diploma in a related field, ≥30 hours' valuation training (waived for a bachelor's + 5 years' or a diploma + 7 years' appraisal experience). Education gate corrected to diploma; no examination found.	https://jordanianlaw.com/%D8%A7%D9%84%D8%A3%D9%86%D8%B8%D9%85%D8%A9/%D9%86%D8%B8%D8%A7%D9%85-%D8%AA%D8%B3%D8%AC%D9%8A%D9%84-%D8%A7%D9%84%D9%85%D9%82%D8%AF%D8%B1%D9%8A%D9%86-%D8%A7%D9%84%D8%B9%D9%82%D8%A7%D8%B1%D9%8A%D9%8A%D9%86-%D9%88%D8%A7%D8%B9%D8%AA%D9%85%D8%A7/
UAE (Abu Dhabi)	Law 3/2015 as amended by Law 2/2025 (in force 2 Aug 2025) brings valuation within ADREC's regulated activities; valuer qualification specifics not found in this pass.	https://www.horizlaw.ae/insights/abu-dhabi-enacts-significant-real-estate-reform-a-new-legal-framework-for-a-growing-market ; https://www.lexismiddleeast.com/law/AbuDhabi/Law_3_2015/en
Qatar	Law 5/2024 on real-estate registration (Ministry of Justice; committee hears objections to the department's fee valuations); valuation firms are MoCI-licensed businesses; no valuer register or individual qualification found. Stays 'emerging'.	https://www.klgates.com/Law-No-5-of-2024-Regulating-Real-Estate-Registration-Overview-and-Key-Changes-9-6-2024
Kuwait	MoCI real-estate appraiser licence with classification (C or higher for court-expert work under the Ministry of Justice rules): Kuwaiti, ≥30, ≥5 years' valuation experience; new route via qualifying courses at the Institute of Banking Studies — 62 of 150 course completers registered as certified appraisers. Education gate = course; experience 5 years.	https://kuwaittimes.com/article/46964/kuwait/other-news/ministry-of-justice-issues-rules-for-real-estate-appraisers/ ; https://timeskuwait.com/commerce-appraisal-regulations-committee-tightens-oversight-of-real-estate-licensing-procedures/
Oman	Royal Decree 79/2025 (issued 10 Sep 2025) Real Estate Regulation Law consolidates registration, brokerage, development and valuation under the Ministry of Housing and Urban Planning; executive regulation due within a year; valuer licensing detail pending. Confirmed 'regulations pending'.	https://decree.om/2025/rd20250079/ ; https://www.bsalaw.com/insight/real-estate-regulation-law-in-the-sultanate-79-2025-towards-sustainable-real-estate-governance/
Egypt	FRA Board Decision 131/2023 created the asset-revaluation experts' register (activated Aug 2023): registration requires professional competence and passing the Authority's tests; licensed financial-consulting firms also listed. Exam confirmed; degree requirement not read.	https://www.dailynewsegypt.com/2023/08/10/fra-activates-asset-revaluation-experts-register/
Lebanon	No valuer licence; valuations are done mainly by licensed civil engineers and architects with appraisal training, following IVS/RICS; BdL circulars govern bank practice. Confirmed.	https://3da-lb.com/lebanon-property-valuation-experts/
Iran	karshenas-e rasmi-ye dadgostari (official justice expert), field rah va sakhteman (roads and buildings): degree in civil/architecture/surveying/urban planning; ≥5 years' post-degree experience; two-stage selection — multiple-choice written exam (general expert law + specialised) then interview; pass threshold relative (≥70% of the top-1% mean). Exam score revised to ∼5 (MC, relative cut, two stages, degree gate).	https://civilhouse.ir/blog/official-expert-exam-resources-1404/ ; https://hamgamomran.ir/%DA%A9%D8%A7%D8%B1%D8%B4%D9%86%D8%A7%D8%B3-%D8%B1%D8%B3%D9%85%DB%8C-%D8%AF%D8%A7%D8%AF%DA%AF%D8%B3%D8%AA%D8%B1%DB%8C/
Morocco	No valuer statute; practitioners are géomètres-topographes (ONIGT, some sworn as judicial experts at a Cour d'appel), architects and civil engineers; RICS/OPCI-recognised firms serve the institutional market. Confirmed.	https://www.hexagon.ma/expertise-immobiliere-au-maroc/ ; https://chantiersdumaroc.ma/actualites/immobilier/terra-modus-tout-savoir-sur-l-expertise-immobiliere/
Bangladesh	Bangladesh Bank circular (7 Sep 2026) enlists 131 valuation firms (98 Group A, 33 Group B) for collateral valuation, valid three years; criteria: membership of a recognised survey or accounting association, ≥3 years' experience, qualified engineering staff, clean CIB record; loans ≥Tk 100 crore need two firms, one Group A. Confirmed: firm enlistment, no individual licence.	https://www.thedailystar.net/business/news/bb-enlists-131-collateral-valuation-firms-curb-loan-fraud-4266996 ; https://icmab.gov.bd/collateral-valuation-firm-enlistment-notice-of-bangladesh-bank/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Bhutan	Property Assessment and Valuation Agency (PAVA, Ministry of Finance, 2008, under the Land Act 2007) fixes land and collateral values (average of market, bank and prior PAVA rates); compensation rates 2017; Property Tax Act 2022 from 1 Jan 2023; a Common Land Base Rate task force for financial institutions. Confirmed: state rate-setting, no private valuer class.	https://mof.gov.bt/pages/property-assessment-and-valuation-agency-pava/ ; https://www.lagthram.com/pava-rates
Argentina	Tribunal de Tasaciones de la Nación: permanent technical body of professionals fixing values for the state and courts; national valuation norms; no individual valuer licence found. Private practice by professional-council members and martilleros stays as recorded (M).	https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/funcionamiento-del-tribunal-de-tasaciones-de-la ; https://www.argentina.gob.ar/tribunal-de-tasaciones-de-la-nacion/normas-nacionales-de-valuacion
Chile	No mandatory licence or association — 'any person who acquires the knowledge can practise'; in practice a degree in architecture, civil engineering or civil construction plus a diploma in valuation; voluntary registries/associations and NCh 382; financial supervisors issue instructions. Confirmed open.	https://www.avaluos.cl/preguntas/Quien-puede-tasar-una-propiedad ; https://www.df.cl/empresas/innovacion-y-sustentabilidad/tasadores-un-sector-en-desarrollo-que-requiere-profesionalizacion
Peru	SBS Resolution 03225-2021 replaced the REPEV rules for peritos valuadores serving supervised entities (natural and legal persons; new inscription requirements and obligations). Register confirmed; degree/exam specifics on the SBS pages not retrieved.	https://www.sbs.gob.pe/noticia/detallenoticia/idnoticia/2576 ; https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Ecuador	Superintendencia de Bancos qualification (Codificación Libro I, Título XVII, Cap. IV): a technical/technological/third- or fourth-level degree related to the valuation area, or 5 years' experience + 160 h of approved courses in the last five years; plus $\geq$2 years' valuation experience; renewal every two years. Corrected: 160 h (not 120), 2 years' experience.	https://www.superbancos.gob.ec/bancos/ufaqs/calificacion-peritos-valuadores/ ; https://www.gob.ec/sb/tramites/calificacion-peritos-valuadores
Uruguay	No single authorised valuation profession; architects sign the cadastral DJCU; the rematador–tasador público title is taught at UTU and registered under Decree 495/984 (Ministry of Labour); court reports should be signed by a qualified technician. Confirmed open/mixed.	https://www.pisoinmobiliario.com/blog-entry/136-tasacion-profesional-vs-bancaria-diferencias-uruguay ; https://www.sau.org.uy/introduccion-la-tasacion-inmuebles-urbanos/
Bolivia	ASFI Recopilación de Normas: each financial entity keeps its own register of independent peritos valuadores; bank profiles require $\geq$5 years' valuation experience, 2 continuous in financial entities, professional independence; no ASFI-level licence. Confirmed.	https://www.bdp.com.bo/requisitos-para-ser-habilitado-como-perito-valuador/ ; https://bolivia.infoleyes.com/norma/4515/
Paraguay	BCP Superintendencia de Bancos keeps the Registro de Peritos Valuadores created by Res. SB.SG 220/2002, with valuation standards in Res. SB.SG 288/2002 and registration rules updated by Res. SB.SG 19/2015 and 69/2015. Confirmed register; entry criteria not read.	https://www.bcp.gov.py/registro-de-peritos-valuadores-i215 ; https://www.bcp.gov.py/peritos-tasadores-i344
Venezuela	SUDEBAN registers peritos avaluadores (form SIB-305B): professional degree, current professional-college registration, membership of an appraisers' body (SOITAVE), valuation course certificates, appraiser ID card, record of last year's appraisals. Confirmed: degree + body membership, no state exam.	http://www.sudeban.gob.ve/wp-content/uploads/0ac/SIB-305B.pdf ; https://infotramitesyrequisitos.com/venezuela/requisitos-para-ser-perito-avaluador-en-venezuela/
Guyana	Government Valuation Division (Ministry of Finance; Valuation for Rating Purposes Act Cap. 28:04, 1959) does rating and public valuations and is the legally recognised source for transfer valuations; no private valuer licence found. Corrected: no statutory register for private valuers — public office is the class.	https://finance.gov.gy/about-us-2/departments/the-valuation-division/ ; https://www.guyanarealestateservices.com/2021/05/11/obtaining-a-property-valuation-in-guyana/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Dominican Republic	Bank-valid appraisals must come from an ITADO-authorised appraiser (ITADO and CODIA membership) or a Superintendencia de Bancos-registered one; the Superintendencia de Seguros keeps its own register of authorised tasadores. Confirmed guild + regulator gate; no state exam.	https://itado.com.do/ ; http://mercanef.com/la-tasacion-inmobiliaria/ ; https://sis.gob.do/categoria/servicios/ingreso-y-o-actualizacion-al-registro-de-tasadores-autorizados
Guatemala	Authorised valuers are certified by the tax administration (SAT) after demonstrated experience and a theoretical-and-practical valuation exam, then register with the Colegio de Valuadores; the Superintendencia de Bancos keeps its own registry of authorised valuers/firms; the Ministry of Finance publishes a directory. Corrected: exam exists (SAT), two registers.	https://infodeclaraguate.com/requisitos-para-ser-valuador-autorizado-en-guatemala/ ; https://grupotalaguatemala.com/wp-content/uploads/Valuadores-Autorizados-enero-2021.pdf
Costa Rica	Legally valid appraisals may only be signed by CFIA-incorporated professionals (engineers/architects); bank appraisals under SUGEF 14-21; ICOVAL certification and CFIA regulation on peritajes and avalúos; judicial registration separate. Confirmed engineering-gate.	https://www.tinsa.cr/que-profesional-esta-facultado-para-realizar-avaluos/ ; https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/reglamentos/ejercicio/reglamento-para-la-contratacion-de-servicios-de-peritajes-y-avaluos-de-bienes-muebles-e-inmuebles.pdf
Honduras	CNBS Registro de Valuadores (Res. GE 1922/11-12-2012 norms): natural persons need university or technical training and ≥3 years' valuation experience for the asset type, plus equipment; bank collateral appraisals must be by a registered valuer; public register online (base as at 30 Apr 2026). Confirmed.	https://www.cnbs.gob.hn/files/supervalores/svo_requisitos_inscrip_reg_evaluadores-x-primeravez.PDF ; https://registrospublicos.cnbs.gob.hn/Valuadores
El Salvador	SSF register under NRP-27 (Ley de Bancos art. 236): university or specialised technical training for the asset type, a knowledge test set by the Superintendencia, no problem loans; categories (urban/rural real estate, agricultural and industrial assets, movables); two-year term, renewable; test sittings announced (Sep 2023, 2024, Feb and Aug 2025). Corrected: exam exists.	https://ssf.gob.sv/servicios/inscripcion-de-peritos-valuadores/ ; https://ssf.gob.sv/2023/09/13/aspirantes-a-peritos-valuadores-realizan-prueba-requerida-para-formar-parte-del-registro-del-sistema-financiero/
Nicaragua	SIBOIF Resolution CD-SIBOIF 868-1-DIC10-2014 (updated 4 Nov 2020) governs REPEV: registration, authorisation, control of appraisers and reports for supervised institutions; natural and legal persons listed on the SIBOIF site; debtors with ≥50% provisioning excluded. Confirmed register; degree/exam specifics not read.	https://www.siboif.gob.ni/sites/default/files/documentos/normas/868-1_norma_sobre_peritos_valuadores_deroga_504-1_2007_actualizada_4-11-2020.pdf ; https://www.siboif.gob.ni/taxonomy/term/893
Panama	No appraiser licence; the Junta Técnica de Bienes Raíces (Decree Law 6/1999) licenses brokers only; ANATI (land authority) keeps a list of avaluadores requiring proof of not holding a broker licence; banks approve their own. Confirmed.	https://www.anati.gob.pa/index.php/requisitos/99-requisitos-para-lista-de-avaluadores ; https://www.panama-real-estate.com/files/pdf/law/pdfLeyes_2.pdf
Bahamas	Real Estate (Brokers and Salesmen) Act 1995 (enacted 1996, revised 2000): BREA registers and licenses brokers, salesmen, appraisers, auctioneers and developers; mandatory entry course and examination; appraiser licences 'conditionally approved'. Confirmed broker-appraiser model with exam.	https://www.breabahamas.com/page.php?page=14 ; https://www.breabahamas.com/page.php?page=13
Jamaica	Real Estate Board licenses dealers and salesmen; no valuer licence; RICS-qualified valuers under Valuer Registration are what banks use. Confirmed.	https://jis.gov.jm/government/agencies/real-estate-board-jamaica/ ; https://www.rics.org/regulation/regulatory-schemes/valuer-registration
Trinidad and Tobago	Institute of Surveyors of Trinidad and Tobago (1996; absorbed ProVal, the valuation surveyors' association of 1975) has a Valuation Surveying Division with full and associate members; the Land Surveyors Act 1996 registers land (cadastral) surveyors only. Confirmed: professional body, no valuer statute.	https://instituteofsurveyors.com/SurveyingResilience/members/vsfull/ ; https://agriculture.gov.tt/divisions-units/divisions/lands-and-surveys/registration/

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Belize	Government Valuation Unit (Ministry of Natural Resources: chief valuer, senior valuer) advises the state; Central Bank valuation standards require an independent valuation programme for licensed institutions; no valuer licence or approved list found. Confirmed none.	https://naturalresources.gov.bz/index.php/valuation-unit/ ; https://www.centralbank.org.bz/about-the-bank/laws-and-regulations/domestic-banks-financial-institutions-act
Mexico	INDAABIN Registro Nacional de Peritos Valuadores: professional licence (cédula), appraiser certification, CV and training; registration by specialty, one-year validity, 3–6 months' processing; 'maestro' multi-specialty after two years in agricultural and real-estate specialties; state registries (e.g. Michoacán) and city procedures separate. Confirmed forced-by-purpose registers.	https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/942610/INDAABIN-04-002.pdf ; https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5637308&fecha=06/12/2021
Papua New Guinea	Valuation Act 1967 (Ch. 327): Valuers Registration Board registers a fit and proper person with a Diploma in Valuation from the PNG University of Technology (or equivalent) and sufficient practical valuation experience within the preceding 10 years. Confirmed; dagger removed.	https://faolex.fao.org/docs/texts/png70774.doc
Fiji	No Valuers Registration Board legislation found; agencies (FRCS, FDB, TLTB) keep panels of approved valuers. Reclassified toward panel-based (D/B).	https://frcs.org.fj/public-notice/panel-of-valuers-for-provision-of-valuation-services-to-taxpayers/ ; https://www.fdb.com.fj/panel-of-valuers/
Ghana	GhIS: first degree in a core field + 2-year training at an approved firm (1 year with a master's) + written examination and/or report; valuation and estate surveying is one of three divisions; no statutory register (Survey Council Bill pending). Confirmed.	https://ghis.org.gh/2022-examination-programme/ ; https://www.prophuntgh.com/pre-buying-advice/how-to-become-a-licensed-land-surveyor-in-ghana/
Tanzania	Valuation and Valuers Registration Act 2016 (No. 7; Cap. 138 R.E. 2023): Valuers Registration Board; first degree in real estate or equivalent from a recognised institution; full registration after ≥3 years' experience; categories fully / temporarily / provisionally registered; annual practising certificate. Confirmed.	https://www.vrb.go.tz/uploads/documents/sw-1750759067-VALUERS%20REGISTRATION%20BOARD%20REGISTRATION%20PROCEDURES.pdf ; https://polis.bunge.go.tz/uploads/bills/acts/1563462572-THE%20VALUATION%20AND%20%20VALUERS%20REGISTRATION%20%20ACT.pdf
Uganda	Valuation Bill 2024 (Bills Supplement No. 15, 13 Dec 2024) provides for membership of the Institute (cl. 20), professional qualification examinations (cl. 21), enrolment (cl. 22), registration of practising valuers and licensing of firms; statutory status therefore in transition. The standards table's 'ICVU membership mandatory' reflects the bill/practice; conf stays M.	https://bills.parliament.ug/uploads/5756Valuation_Bill,_2024.pdf
Rwanda	Law 17/2010 (OG no. 20, 17 May 2010) establishes the profession and IRPV; certification sittings twice a year (June, December); membership categories valuer and technician; application fee RWF 10,000. Confirmed; degree/exam content not read.	https://landportal.org/library/resources/rwanda-land-lawspolicies-7/law-n%C2%B0-172010-12052010-establishing-and-organizing-real ; https://irpv.rw/membership/
Zambia	Zambia Institute of Valuation Surveyors Act No. 9 of 2023 replaced the Valuation Surveyors Act 1976 (Cap. 207) and continues the registration board as ZIVS; the 1976 Act required age ≥21 and either a prescribed qualifying examination + practical training or adequate qualifications and experience. Confirmed; 2023 specifics not read.	https://zambialii.org/akn/zm/act/2023/9/eng@2023-08-17/source.pdf ; https://zambialii.org/akn/zm/act/1976/34/eng@1996-12-31
Zimbabwe	Valuers Act (Cap. 27:18): Valuers Council registration on a prescribed professional membership, or a degree in valuation and estate management/land economics or equivalent, or a prescribed diploma/examination, plus practical experience in the Schedule (in practice a BSc Hons + 3 years and REIZ membership); only registered valuers may value for reward. Confirmed.	https://zimlii.org/akn/zw/act/1996/5/eng@2016-12-31 ; https://www.property.co.zw/blog/guardians-of-property-value-inside-the-vision-of-zimbabwes-valuers-council-chairlady--dr-audrey-ndarova-kwangwama-
Botswana	Real Estate Professionals Act 2003 (Cap. 61:07) and 2009 Regulations: REAC registers 'property valuers' (defined) on application (P250/P500) and fitness; qualification detail in the regulations not retrieved. Confirmed register.	https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Act.pdf ; https://reac.co.bw/common_up/reac/files/Real%20Estate%20Regulations.pdf

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Ethiopia	Proclamation 1357/2024 (Real Estate Development and Real Property Marketing and Valuation): mandatory professional and business licences for valuers at federal, regional or city level by property type and value; code of conduct; reassessment every three years. Confirmed 'three-year review'.	https://dablolawfirm.com/real-property-valuation-under-the-proclamation-no-1357-2024/ ; https://addisinsight.net/2024/10/11/ethiopia-to-introduce-mandatory-licensing-for-real-estate-valuers-enhancing-market-trust/
Mauritius	No local valuer statute found; banks require RICS-chartered (or locally certified) valuers for mortgage work; firms operate under the Red Book. Confirmed 'RICS de facto'.	https://propertyfinder.mu/blog/house-valuation-mauritius ; https://realtyvaluers.mu/
Senegal	Law 2017-16 (17 Feb 2017) and Decree 2020-2421 (31 Dec 2020): ONES, a public professional body under the Ministry of Justice with nine sections including real-estate expertise; no one may practise as expert without being on the roll; the real-estate section requires diplomas plus ≥2 years' experience under a registered expert, certified by the supervising experts. Confirmed; exam absent.	https://www.experts-ones.com/inscription-ones/ ; https://www.experts-ones.com/wp-content/uploads/2021/08/decret-n%C2%B02020-2421-du-31-decembre-2020-portant-application-de-l.pdf
Cameroon	Only estate agents are regulated (register at the housing ministry, professional card, guarantee, insurance); private training bodies offer 'expert immobilier' courses; no valuer statute found. Confirmed none.	https://www.minhdu.gov.cm/en/real-estate-agent-and-promoters/ ; https://www.nimmo-auto.com/fr/blog/view/14
Côte d'Ivoire	Géomètre-expert is the regulated title (surveying engineers on the OGECI roll); valuation is not separately regulated. Confirmed.	https://www.geometre-expert.ci/ ; https://www.eis.africa/wp-content/uploads/2022/01/OGECI-Africa-GIS-Final-26-Nov-2021_Akmel-YEDAGNE.pdf
Ukraine	Law on valuation, art. 15: qualification certificate requires higher education at NQF level 6 (bachelor's) or above, basic training, and the qualification exam — or higher education + basic training + a one-year internship under an appraiser with ≥2 years' experience and their recommendation + the exam; certificate issued by the State Property Fund within two weeks; general requirements for training programmes re-approved 2025 (z1707-25). Confirmed; the 'two-year' term in the standards table refers to the older regime — certificate now permanent subject to CPD.	https://i.factor.ua/ukr/law-186/section-770/article-38293/ ; https://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-trainings-procedure.html ; https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1707-25
Belarus	Goskomimushchestvo attestation of appraisers (Sectoral Qualifications Council; training centre prepares candidates); renewal requires valuation CPD within the last 5 years. Structure confirmed; initial exam/education specifics not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/ ; https://uc-gki.by/uslugi/povyshenie-kvalifikacii-v-oblasti-ocenki-podgotovka-k-attestacii/polozhenie-dlya-ocenshhikov/
Armenia	Cadastre Committee runs appraiser qualification examinations at least once every three months, announced a month ahead; appraisal carried out by legal entities and individual entrepreneurs through qualified appraisers. Confirmed exam; education specifics not read.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal
Azerbaijan	Law on Valuation Activity (2024): appraiser needs higher education, ≥3 years' general work experience, the specialty exam (written test, State Examination Centre, twice a year, by valuation direction, no certificate fee) and membership of the Appraisers Chamber with professional-liability insurance (board decides within 5 working days). Confirmed.	https://dim.gov.az/az/fealiyyet/qebul-ve-imtahanlar/qiymetlendirme-fealiyyeti ; https://kpmg.com/az/en/home/insights/2024/01/new-law-on-valuation.html ; https://www.economy.gov.az/az/page/muracietler/sual-cavab/qiymetlendirme-fealiyyeti
Kazakhstan	Law 133-VI of 10 Jan 2018, art. 23: admission to the qualification exam requires higher education in 'Valuation' and/or higher technical or economic education, training or retraining per the Chamber's programme and hours, and ≥1 year's internship with an appraiser; seven-member qualification commission with a Chamber majority; certificate valid 5 years. Confirmed; years raised (4 + 1 internship).	https://adilet.zan.kz/rus/docs/Z1800000133 ; https://kodeksy-kz.com/ka/ob_otsenochnoj_deyatelnosti/23.htm ; https://adilet.zan.kz/rus/docs/V1800016934

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Uzbekistan	State Assets Management Agency runs the qualification exam and issues the certificate (QR-coded, e-signed); Cabinet Resolution 838 of 30 Dec 2025 sets the current procedure; documents include a certificate of the special training course at an appraiser training centre (and an international valuer certificate where claimed); renewal exams. Confirmed; degree requirement not read.	https://my.gov.uz/ru/service/380 ; https://gov.uz/ru/davaktiv/news/view/31910
Kyrgyzstan	Law 155 of 22 Dec 2021 on valuation activity (amended 25 Jul 2023) and the Cabinet's certification procedure: qualification certificate by category — first category ≥3 years' valuation experience, highest category ≥5; 2024–25 amendments ease admission (two valuation reports may evidence experience). Confirmed statutory certification; dagger removed.	https://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=141801 ; https://24.kg/obschestvo/378098_otsenschikam_vkyirgyizstane_smyagchat_trebovaniya_dlya_polucheniya_sertifikatov/ ; https://www.mineconom.gov.kg/ru/direct/8/84
Georgia (country)	No statutory licence found; the Valuers and Experts Professional Development Center (Georgia) is an IVSC member and APLR runs voluntary certification programmes; banks and the residence-permit process require an 'accredited appraiser' in practice. Confirmed voluntary certification.	https://ivsc.org/members/ ; https://aplr.org/?id=381&lang=eng ; https://pbservices.ge/blog/property-valuation-process-in-georgia/
Moldova	Law 989/2002 on valuation activity: certification of real-estate valuers by the Agency for Land Relations and Cadastre through a certification commission and qualification exam; requires higher education in valuation or economics (or related); since 2020 no licence, the certificate alone confers the right; ARFC publishes the list of certificate holders; a 2025 draft law proposes amendments. Confirmed; dagger removed.	https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro ; https://old.arfc.gov.md/lista_specialistilor/evaluatori ; https://sneprm.org/2025/03/10/privind-modificarile-propuse-la-legea-cu-privire-la-activitatea-de-evaluare/
Mongolia (2)	Law on Property Valuation: to sit the selection exam a citizen needs higher education in engineering, economics, business, finance, accounting or law, ≥5 years in the profession, ≥3 years in valuation, and a valuation training certificate; Ministry of Finance issues the 3-year permit. Confirmed; dagger removed; years ∼9.	https://legalinfo.mn/mn/detail?lawId=16530771371921 ; https://mof.gov.mn/article/special-approvement/Asset-valuation-permit-1
Sri Lanka (2)	CBSL Banking Act Directions No. 13 of 2020 (31 Dec 2020) govern valuation of immovable property for licensed banks and recognise IVSL members; IVSL grades per Schedule A of Law 33/1975 (as amended 2019). Confirmed; grade-by-grade criteria still unread.	https://www.cbsl.gov.lk/sites/default/files/cbslweb_documents/laws/cdg/Banking_Act_Directions_No_13_of_2020.pdf ; https://www.commonlii.org/lk/legis/num_act/iovosll33o1975413/
Greece (5)	Law 4152/2013 para Γ (as amended by 4254/2014): certification by an ISO/IEC 17024 body accredited by ESYD (TEE's EK-A01 scheme is one) through examinations; to sit: a degree from a Greek or recognised foreign higher-education institution and two years' valuation experience attested by a certified valuer; practice free three months after notification and entry in the ministry register. Confirmed: specific degree, exam, 2 years.	https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4152-2013/arthro-proto-par-g2-nomos-4152-2013-eggrafi-sto-mitroo/ ; https://web.tee.gr/wp-content/uploads/typopoiisi/TEE_FPP_EK-A01_e8.pdf ; https://www.lawspot.gr/nomothesia/n-4254-2014/arthro-proto-par-v2-nomos-4254-2014-rythmiseis-shetika-me/
Peru (2)	SBS REPEV information page unreachable (redirect loop); requirements not read.	https://www.sbs.gob.pe/supervisados-y-registros/registros/otros-registros/peritos-valuadores/informacion-sobre-el-registro-de-peritos-valuadores
Sri Lanka (3)	IVSL site gives no grade criteria (regulations of 1978 referenced); not read.	https://www.ivsl.lk/aboutus-theivsl
Belarus (2)	Goskomimushchestvo page links the attestation procedure but does not state criteria; state register of appraisers at ro.nca.by; certificates time-limited. Not read.	https://www.gki.gov.by/ru/activity_branches-val-vcert/
Armenia (2)	Cadastre Committee professional commission examines and supervises appraisers under the Law on Real Estate Appraisal; criteria not on the page.	https://cadastre.am/en/real_estate_appraisal

continued

Table 9: Source register *(continued)*

Regime	Finding	Sources
Barbados	BEAVA (valuers' association from the early 1970s, incorporated 2006): full valuer membership requires residence, age ≥18, ≥2 years' full-time valuation practice, interview, and the Barbados Community College Real Estate Agent Certificate or an approved qualification; no statute. Corrected: coursework gate, no exam, body authorisation.	https://beavainc.com/membership ; https://beavainc.com/about-us
OECS states	ECCB Valuation Prudential Standards for institutions licensed under the Banking Act 2015 (issued 2022) require LFIs to run a valuation programme with independence and set qualification and selection criteria for appraisers and evaluators. Corrected: bank-supervisor standard exists (D), no licence.	https://cdn.eccb-centralbank.org/documents/2022-05-05-02-30-35-ValuationStandardsforInstitutionsLicensedUnderthe-Banking-Act.pdf ; https://www.winnmediaskn.com/eccb-issues-valuation-prudential-standard-for-financial-institutions/
Georgia (country) (2)	Certification of natural persons in real-estate, movable and business valuation is run by certification bodies accredited by the Georgian Accreditation Centre (e.g. IVA, the Valuers' and Experts' Professional Development Centre certification body) under ISO 17024-type schemes; voluntary, no state licence. Confirmed.	http://iva.org.ge/ka/programs/5 ; http://www.certification.org.ge/wm.php?page=cert_sqema02&subpage=sp02&lng=ge_

C Das Rahmenprogramm (`who-may-sign`)

Die Methode aus den Abschnitten 3–6 wird im Folgenden ein zweites Mal als Prolog-Programm aufgeführt, damit sie nicht nur gelesen, sondern auch abgefragt und auf ihre Richtigkeit überprüft werden kann. Das Programm trägt den Namen „ `who-may-sign`“ – den Namen, den es auch dann tragen wird, wenn es in ein eigenes Repository verschoben wird; für diese Ausgabe wird es zusammen mit dem Artikel veröffentlicht. Es besteht aus drei Teilen. Die hier abgedruckte Datei „ `who_may_sign.pl`“ enthält die Regeln: die geschlossenen Vokabulare des Vorhabens; die Interpretation der Quellleiter als Geltungsbereichsebene mit zwei unabhängigen Statusfacetten, de jure und de facto; die Apex-Regel von „Section 2“; die drei Relationen *„äquivalent“*, *„analog“* und *„kein Gegenstück“*; die Regimetypen von Tabelle 4, einschließlich der Schwelle, die A1 von A2 trennt; den facettennormalisierten Gower-Abstand aus Abschnitt 6, neu berechnet aus der Liste; sowie jede quantifizierte Aussage der Prosa, jeweils geschrieben als „ `quantified_claim/2`“-Fakt neben der „ `computed/2`“-Regel, die sie aus den Daten ableitet. Zwei weitere Dateien werden aus den Daten durch „ `make-facts.py`“ generiert und nicht ausgegeben: „ `roster_facts.pl`“, die 134 Zeilen von „Appendix A “ als Fakten, sowie „ `reference_facts.pl`“, die sechzig nativen Klassen der acht Referenzregime. „ `check/0`“ gelingt nur, wenn jedes Vokabular geschlossen ist, jede Zeile wohlgeformt ist, die Referenzontologie an keiner Stelle im Widerspruch zur „apex-split“-Fassade der Liste steht, jeder Typ, dessen Enforcer nicht zu seiner Definition passt, als Ausnahme gekennzeichnet ist und jede ausgegebene Zahl mit ihrer Neuberechnung übereinstimmt; `claims_report/0` gibt die Behauptungen neben den neu berechneten Werten aus. Die drei amerikanischen Entfernungen aus Abschnitt 6 werden in Prolog auf die dort angegebenen zwei Dezimalstellen neu berechnet.

Trealla ist der Prolog des Journals; Kompatibilität mit SWI-Prolog und Scryer Prolog wird als Voraussetzung beibehalten, daher handelt es sich bei dem Programm um reines ISO-Prolog ohne systemspezifische Konstrukte. Sechs Testsuiten mit insgesamt 257 Tests (`tests/`) werden unter allen drei Systemen erfolgreich ausgeführt; `run-tests.sh` führt sie aus. Das Programm, seine Fakten-Dateien, der Generator und die Tests werden online als Ergänzungsdatei S2 veröffentlicht.

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

/* who_may_sign.pl -- who-may-sign: the ontology of apex signing authority,
   in Prolog.

   PROJECT NAME.  "who-may-sign" is the name this program will carry when it
   moves to its own repository. The three files travel together:

     who_may_sign.pl      this file: the reference ontology, the apex rule,
                          the three cross-regime relations, the regime types,
                          the Gower distance on the entry recipe, and every
                          quantified claim the article prints, recomputed.
     roster_facts.pl      GENERATED: the 134 regimes, one row each.
     reference_facts.pl   GENERATED: the native ontologies of the eight
                          reference regimes (60 classes).

   Written for Vol. 1, Issue 2 of The Valuation Engineer, Comparative Practice
   department, item M1: "Who May Sign a Value Opinion: An Ontology of Apex
   Signing Authority in 134 Jurisdictions". The article's method is that no
   regime's classes are renamed to fit another's; each native class is
   ANNOTATED against one reference ontology of facets, and comparison is made
   on the annotations only. This file states that method as rules, so that
   the relations the article draws can be queried, and its numbers recomputed.

   Entry points:

     scope_level(?Class, ?L)          l0 | l1 | l2, de jure
```

```
     regulated_purpose(?Class)         status facet, de jure
     court_sworn(?Class)               status facet, de jure
     effective_scope(?Class, ?L)       the same three, read de facto
     effective_regulated_purpose(?Class)
     effective_court_sworn(?Class)
     effective_enforcers(?Class, ?Set) who imposes the de facto requirement
     legal_apex(?Regime, ?Class)       the statute's top class
     managing_apex(?Regime, ?Class)    the class that in practice manages the
                                       upper market (the ARTICLE'S apex rule)
     split_witnessed(?Regime)          the two differ in the reference ontology
     equivalent(?C1, ?C2)              the three relations of Section 2
     analogous(?C1, ?C2)
     no_counterpart(?Regime, ?Facet)
     regime_type(?Regime, ?Type)       a1 a2 b c d e f g x, from the hand type
     distance(?I, ?J, -D)              facet-normalized Gower, entry recipe only
     nearest(+J, +K, -Pairs)           the K nearest regimes, D-Regime pairs
     quantified_claim(?Id, ?Value)     what the article prints
     computed(?Id, -Value)             what the data give
     check                             every audit; true iff the program is clean
     claims_report                            print each claim beside its recomputation

   Plain ISO Prolog throughout. Trealla is the Journal's Prolog; SWI-Prolog and
   Scryer Prolog must pass the same tests (tests/, run-tests.sh). No modules,
   no format/2, no double-quoted strings, no library(lists) names: the few
   list helpers this file needs are defined at the end under their own names.

   Consult order:  roster_facts.pl, reference_facts.pl, who_may_sign.pl.       */

:- dynamic(range_cache/2).

/* ======================================================================== */
/* 1. CLOSED VOCABULARIES                                                   */
/* ======================================================================== */

/* Every fact value must be one of these. open_vocabulary/2 names any that is
   not, and check/0 fails on it. `unknown` is a value, not an absence: it says
   the research pass did not establish the facet.                            */

education_gate(none).  education_gate(coursework).  education_gate(any_bachelors).
education_gate(specific_degree).  education_gate(masters).  education_gate(unknown).

collateral_demand_value(high).  collateral_demand_value(med).
collateral_demand_value(low).   collateral_demand_value(unknown).

enforcer_token(statute).  enforcer_token(court).  enforcer_token(financial_regulator).
enforcer_token(lender_panels).  enforcer_token(institutional_clients).
enforcer_token(professional_body).  enforcer_token(state).  enforcer_token(none).
enforcer_token(government_agencies).  enforcer_token(counsel).

type_letter(a).  type_letter(b).  type_letter(c).  type_letter(d).
type_letter(e).  type_letter(f).  type_letter(g).  type_letter(x).

apex_split_value(none).  apex_split_value(split).  apex_split_value(market_only).
apex_split_value(unclear).  apex_split_value(unknown).

confidence_grade(h).  confidence_grade(m).  confidence_grade(l).

class_kind(statutory_tier).  class_kind(register).  class_kind(court_list).
class_kind(certification).  class_kind(designation).  class_kind(public_office).
class_kind(open_title).  class_kind(firm_licence).  class_kind(employment_role).
class_kind(assignment_grade).

ladder_level(l0).  ladder_level(l1).  ladder_level(l2).  ladder_level(l3).
ladder_level(l4).  ladder_level(unknown).

open_vocabulary(education(J, E))  :- education(J, E), \+ education_gate(E).
open_vocabulary(collateral(J, C)) :- collateral(J, C), \+ collateral_demand_value(C).
open_vocabulary(enforcer(J, T))   :- enforcer(J, T), \+ enforcer_token(T).
open_vocabulary(hand_type(J, T))  :- hand_type(J, T, _), \+ type_letter(T).
open_vocabulary(apex_split(J, S)) :- apex_split(J, S), \+ apex_split_value(S).
open_vocabulary(confidence(J, G)) :- confidence(J, G), \+ confidence_grade(G).
open_vocabulary(exam(J, E))       :- exam(J, E), \+ number(E), E \== none, E \== unknown.
open_vocabulary(class_kind(C, K)) :- class(C, _, _, K, _), \+ class_kind(K).
open_vocabulary(level(C, L))      :- class(C, _, _, _, L), \+ ladder_level(L).
open_vocabulary(class_enforcer(C, T)) :- class_enforcer(C, T), \+ enforcer_token(T).
```

```
/* Each regime carries each row facet exactly once. */
row_facet(education).  row_facet(exam).  row_facet(years).  row_facet(per_100k).
row_facet(collateral).  row_facet(hand_type).  row_facet(confidence).
row_facet(apex_split).  row_facet(verified).

facet_count(J, education, N)  :- tally(education(J, _), N).
facet_count(J, exam, N)       :- tally(exam(J, _), N).
facet_count(J, years, N)      :- tally(years(J, _, _), N).
facet_count(J, per_100k, N)   :- tally(per_100k(J, _), N).
facet_count(J, collateral, N) :- tally(collateral(J, _), N).
facet_count(J, hand_type, N)  :- tally(hand_type(J, _, _), N).
facet_count(J, confidence, N) :- tally(confidence(J, _), N).
facet_count(J, apex_split, N) :- tally(apex_split(J, _), N).
facet_count(J, verified, N)   :- tally(verified(J, _), N).

malformed_row(J, F) :- regime(J, _, _), row_facet(F), facet_count(J, F, N), N =\= 1.

dangling_parent(C, P) :- parent(C, P), \+ class(P, _, _, _, _).
parent_across_regimes(C, P) :- parent(C, P), class(C, R1, _, _, _), class(P, R2, _, _, _), R1 \== R2.
duplicate_class(C) :- class(C, _, _, _, _), tally(class(C, _, _, _, _), N), N > 1.

/* ====================================================================== */
/* 2. THE REFERENCE ONTOLOGY                                              */
/* ====================================================================== */

/* The source data carry a five-step ladder L0..L4. The article reads it as
   an ordinal SCOPE LEVEL (l0 trainee, l1 restricted, l2 general) and two
   STATUS facets that exist independently of it and of each other:
   regulated-purpose (the old L3) and court-or-sworn (the old L4). A sworn
   expert is not above a lending-register valuer; they are different branches. */

level_scope(l0, l0).  level_scope(l1, l1).  level_scope(l2, l2).
level_scope(l3, l2).  level_scope(l4, l2).

scope_level(C, S)      :- class(C, _, _, _, L), level_scope(L, S).
regulated_purpose(C)   :- class(C, _, _, _, l3).
court_sworn(C)         :- class(C, _, _, _, l4).

/* Read twice: de jure is what the law lets the holder sign; de facto is the
   level the market admits the holder to. Where the annotation carries no de
   facto level, the two coincide. The two STATUS facets are legal statuses --
   admission to a supervised register, a sworn or listed standing -- and the
   market cannot confer them; what it can do is admit a class to the WORK of
   that tier. An annotation of "L4-equivalent" on a private designation
   therefore raises the class's effective level on the ladder (and so makes it
   ANALOGOUS to a court list elsewhere) without making it court-sworn.        */

effective_level(C, L) :-                % decided with L unbound, then unified:
    ( de_facto_level(C, L0) -> true     % a bound L must not skip the de facto clause
    ; class(C, _, _, _, L0) ),
    L = L0.

effective_scope(C, S)          :- effective_level(C, L), level_scope(L, S).
effective_regulated_purpose(C) :- regulated_purpose(C).
effective_court_sworn(C)       :- court_sworn(C).

market_equivalent(C, regulated_purpose) :- de_facto_level(C, l3), \+ regulated_purpose(C).
market_equivalent(C, court_sworn)       :- de_facto_level(C, l4), \+ court_sworn(C).

/* Who imposes the effective gate. An annotated class names its enforcers;
   an unannotated one is enforced by whoever constitutes it (constituted_by/2,
   Table 3's column: the state, the profession, the client, or no one).      */

default_enforcer(C, E) :-               % likewise decided before E is unified
    ( class(C, _, _, court_list, _)  -> E0 = court
    ; constituted_by(C, state)       -> E0 = statute
    ; constituted_by(C, profession)  -> E0 = professional_body
    ; constituted_by(C, client)      -> E0 = lender_panels
    ; constituted_by(C, none)        -> E0 = none ),
    E = E0.

effective_enforcers(C, Set) :-
    ( class_enforcer(C, _) -> findall(E, class_enforcer(C, E), Es), sort(Es, Set0)
    ; default_enforcer(C, E), Set0 = [E] ),
    Set = Set0.
```

```
/* A class that signs a price opinion and not an appraisal (a broker's
   estimate, a bank's internal formula) is in the ontology because the regime
   has it, but it is not an appraiser class and never a counterpart to one.  */

appraiser_class(C) :- class(C, _, _, _, _), \+ price_opinion_only(C).

level_rank(l0, 0).  level_rank(l1, 1).  level_rank(l2, 2).  level_rank(l3, 3).  level_rank(l4, 4).

/* ================================================================== */
/* 3. THE APEX RULE                                                   */
/* ================================================================== */

/* Section 2 of the article: the apex is the class that, in practice,
   controls commercial, institutional and court work and the reproduction of
   competence -- not the highest statutory title where that title is empty
   of such work, and not a private designation unless it is the effective
   gate to it. In the reference ontology the candidates are the classes
   marked top_for/2 (the class that manages each market). The MANAGING apex
   is the candidate with the highest effective level. A LEGAL apex is any
   state-constituted appraiser class of general scope that is a professional
   class and not a public office: the classes the statute places at the top.
   There may be several (a ministry register and a court list are not ranked
   against each other: the status facets are branches, not rungs). The apex
   is SPLIT when the managing apex is not one of them, and the regime is
   MARKET-ONLY when there is none.                                    */

apex_candidate(R, C) :- class(C, R, _, _, _), \+ \+ top_for(C, _).

state_constituted(C) :- constituted_by(C, state).

legal_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), class(C, R, _, K, _), K \== public_office,
    appraiser_class(C), state_constituted(C), scope_level(C, l2).

managing_apex(R, C) :-
    ref_regime(R), apex_candidate(R, C), effective_level(C, L), level_rank(L, N),
    \+ ( apex_candidate(R, C2), C2 \== C, effective_level(C2, L2), level_rank(L2, N2), N2 > N ).

split_witnessed(R)       :- managing_apex(R, M), legal_apex(R, _), \+ legal_apex(R, M).
market_only_witnessed(R) :- managing_apex(R, _), \+ legal_apex(R, _).

ancestor(C, P) :- parent(C, P).
ancestor(C, A) :- parent(C, P), ancestor(P, A).

/* The roster's apex_split facet and the reference ontology must agree in the
   direction the reference ontology can speak to. It marks only the managing
   class of each market, so it witnesses a split only where a de facto
   annotation raises a class above its legal parent (the United States); the
   German, French and Italian splits of the roster rest on classes the
   ontology holds but does not rank against each other, and are not
   contradicted. A witnessed split must be on the row, and a witnessed
   market-only regime must be marked market-only.                    */
split_disagreement(R) :- split_witnessed(R), \+ apex_split(R, split).
split_disagreement(R) :- market_only_witnessed(R), \+ apex_split(R, market_only).

/* ================================================================== */
/* 4. THE THREE RELATIONS                                             */
/* ================================================================== */

/* Only these three relations are drawn between regimes, and only on the
   annotations, never on the names.                                   */

/* EQUIVALENT: the same effective level, the same de jure scope and status,
   the same enforcers. ANALOGOUS: the same effective level -- the same job in
   the regime's division of work -- under a different constitution, a
   different status or a different enforcer. The MAI and the German o.b.u.v.
   are analogous: both are the gate to the upper market, one as a chamber's
   sworn list, the other as a private designation lenders and courts expect. */

status(C, Scope, Reg, Court) :-
    scope_level(C, Scope),
    ( regulated_purpose(C) -> Reg = yes ; Reg = no ),
    ( court_sworn(C) -> Court = yes ; Court = no ).

equivalent(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
```

```
    class(C1, R1, _, _, _), class(C2, R2, _, _, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L),
    status(C1, S, Reg, Court), status(C2, S, Reg, Court),
    effective_enforcers(C1, E), effective_enforcers(C2, E).

analogous(C1, C2) :-
    appraiser_class(C1), appraiser_class(C2),
    class(C1, R1, _, K1, _), class(C2, R2, _, K2, _), R1 \== R2,
    effective_level(C1, L), effective_level(C2, L), L \== unknown,
    status(C1, S1, Reg1, Court1), status(C2, S2, Reg2, Court2),
    effective_enforcers(C1, E1), effective_enforcers(C2, E2),
    ( ( K1 \== K2 ; E1 \== E2 ; S1-Reg1-Court1 \== S2-Reg2-Court2 ) -> true ),
    \+ equivalent(C1, C2).

no_counterpart(R, scope_level(S)) :-
    ref_regime(R), level_scope(_, S),
    \+ ( appraiser_class(C), class(C, R, _, _, _), effective_scope(C, S) ).
no_counterpart(R, regulated_purpose) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_regulated_purpose(C) ).
no_counterpart(R, court_sworn) :-
    ref_regime(R), \+ ( class(C, R, _, _, _), effective_court_sworn(C) ).

/* ====================================================================== */
/* 5. THE REGIME TYPES                                                    */
/* ====================================================================== */

/* Table 3 of the article. The types are hand-assigned on the annotations;
   the roster carries the letter. A1 and A2 are the two halves of type A: the
   article counts a state EXAMINATION as the gate where the rigor index is
   6 or more (a real examination, not a course assessment), and a register
   on a degree otherwise. That threshold reproduces the printed 22 / 28.    */

type_definition(a1, state,      'prescribed method; a state examination as the gate (rigor index >= 6)').
type_definition(a2, state,      'prescribed method; a ministry or regulator register on a degree').
type_definition(b,  profession, 'a chartered or professional body: accredited degree, body assessment,
     market-enforced registration').
type_definition(c,  profession, 'an engineering or architecture order: the professional degree and registration
     are the gate').
type_definition(d,  client,     'a bank-supervisor or bank-association register or panel is the only gate').
type_definition(e,  profession, 'no license and no protected title; a charter or body authorization').
type_definition(f,  state,      'state valuers; no private profession').
type_definition(g,  state,      'a statutory conduct license cut by value tier under the AQB criteria (Title
     XI, at lenders\' instance), no method prescribed').
type_definition(x,  none,       'no valuer class found').

a1_threshold(6).

rigor(J, R) :- exam(J, E), ( number(E) -> R = E ; R = 0 ).

regime_type(J, T) :- hand_type(J, T0, _), refine_type(J, T0, T1), T = T1.

refine_type(J, a, a1) :- rigor(J, R), a1_threshold(T), R >= T, !.
refine_type(_, a, a2) :- !.
refine_type(_, T, T).

/* Which enforcer tokens a type's gate is compatible with. The audit
   gate_inconsistent/1 lists every regime whose row names none of them; the
   four the roster contains are annotated as type_gate_exception/2 with the
   reason, and check/0 fails on any unannotated one.                       */

type_gate(a1, statute).  type_gate(a1, state).  type_gate(a1, court).  type_gate(a1, financial_regulator).
type_gate(a2, statute).  type_gate(a2, state).  type_gate(a2, court).  type_gate(a2, financial_regulator).
type_gate(b, professional_body).  type_gate(b, lender_panels).  type_gate(b, statute).  type_gate(b,
     institutional_clients).
type_gate(c, statute).  type_gate(c, professional_body).  type_gate(c, court).
type_gate(d, lender_panels).  type_gate(d, financial_regulator).  type_gate(d, statute).
type_gate(e, none).  type_gate(e, professional_body).  type_gate(e, institutional_clients).
type_gate(e, lender_panels).  type_gate(e, court).  type_gate(e, statute).  type_gate(e, financial_regulator).
type_gate(f, state).  type_gate(f, statute).
type_gate(g, statute).  type_gate(g, lender_panels).

gate_inconsistent(J) :-
    regime_type(J, T), T \== x,
    \+ ( enforcer(J, E), type_gate(T, E) ).

type_gate_exception(estonia,    'a professional body operates the register inside a statutory qualification
```

```
     framework; the framework is the state\'s, the examination the body\'s').
type_gate_exception(argentina,  'provincial engineering colleges constitute the profession; the Tribunal de
     Tasaciones de la Nacion (TTN) enforces for state work').
type_gate_exception(costa_rica, 'the financial regulator (SUGEF) is the only enforcer over a CFIA engineering
     register').
type_gate_exception(oecs_states, 'no enforcer found; the row is graded on the bank panels of the OECS states,
     whose statement was not read').

unannotated_gate_inconsistency(J) :- gate_inconsistent(J), \+ type_gate_exception(J, _).
stale_gate_exception(J)           :- type_gate_exception(J, _), \+ gate_inconsistent(J).

/* ====================================================================== */
/* 6. THE DISTANCE                                                        */
/* ====================================================================== */

/* analyze.py's primary encoding, reproduced: the entry recipe only, six
   variables in five facets, weights normalized per facet, Gower distance
   (range-scaled absolute difference for numeric variables, mismatch for the
   binary one), averaged over the variables both regimes have. Regimes with
   fewer than two known entry facets, and the eight type-X rows, are not
   analyzed, so that they do not cluster on missingness.                  */

edu_code(none, 0).  edu_code(coursework, 1).  edu_code(any_bachelors, 2).
edu_code(specific_degree, 3).  edu_code(masters, 4).
coll_code(low, 0).  coll_code(med, 1).  coll_code(high, 2).

known_entry(J, education) :- education(J, E), E \== unknown.
known_entry(J, exam)      :- exam(J, E), number(E).
known_entry(J, years)     :- years(J, Lo, _), number(Lo).
known_entry(J, per_100k)  :- per_100k(J, N), number(N).

known_count(J, N) :- tally(known_entry(J, _), N).

analyzed(J) :- hand_type(J, T, _), T \== x, known_count(J, N), N >= 2.

var_value(J, education, V)    :- education(J, E), edu_code(E, V).
var_value(J, exam, V)         :- rigor(J, V).
var_value(J, exam_present, V) :- rigor(J, R), ( R > 0 -> V = 1 ; V = 0 ).
var_value(J, years, V)        :- years(J, Lo, _), number(Lo), V = Lo.
var_value(J, per_100k, V)     :- per_100k(J, N), number(N), V is log(1 + N).
var_value(J, collateral, V)   :- collateral(J, C), coll_code(C, V).

numeric_var(education).  numeric_var(exam).  numeric_var(years).
numeric_var(per_100k).   numeric_var(collateral).
binary_var(exam_present).

weight(education, 1.0).  weight(exam, 0.75).  weight(exam_present, 0.25).
weight(years, 1.0).      weight(per_100k, 1.0).  weight(collateral, 1.0).

var_range(Var, R) :- range_cache(Var, R), !.
var_range(Var, R) :-
    numeric_var(Var),
    findall(V, ( analyzed(J), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    max_of(Vs, Max), min_of(Vs, Min), R0 is Max - Min,
    ( R0 =:= 0 -> R = 1 ; R = R0 ),
    assertz(range_cache(Var, R)).

var_diff(Var, A, B, D) :- numeric_var(Var), var_range(Var, R), D is abs(A - B) / R.
var_diff(Var, A, B, D) :- binary_var(Var), D is abs(A - B).

distance(I, J, D) :-
    analyzed(I), analyzed(J),
    findall(W-Dv, ( weight(Var, W), var_value(I, Var, A), var_value(J, Var, B),
                    var_diff(Var, A, B, Dv) ), Pairs),
    ( Pairs == [] -> D = 1.0
    ; weighted_mean(Pairs, D) ).

shared_variables(I, J, N) :-
    tally(( weight(Var, _), var_value(I, Var, _), var_value(J, Var, _) ), N).

nearest(J, K, Nearest) :-
    findall(D-X, ( analyzed(X), X \== J, distance(J, X, D) ), Pairs),
    keysort(Pairs, Sorted), take(K, Sorted, Nearest).

nearest_names(J, K, Names) :- nearest(J, K, Pairs), strip_keys(Pairs, Names).
```

```
cluster_size(K, N) :- tally(cluster(_, K), N).

cluster_mean(K, Var, M) :-
    findall(V, ( cluster(J, K), var_value(J, Var, V) ), Vs),
    Vs \== [], sum_of(Vs, S), list_length(Vs, N), M is S / N.

same_cluster(I, J) :- cluster(I, K), cluster(J, K).

/* ====================================================================== */
/* 7. THE CLAIMS                                                          */
/* ====================================================================== */

/* Every quantified comparative claim the article prints, and how the data
   give it. check/0 fails if any recomputation disagrees. Lists are compared
   sorted; reals to the precision the prose uses.                          */

quantified_claim(regimes, 134).
quantified_claim(reference_regimes, 8).
quantified_claim(reference_classes, 60).

% Section 5: the education gate
quantified_claim(education_known, 115).
quantified_claim(education(specific_degree), 96).
quantified_claim(education(any_bachelors), 3).
quantified_claim(education(none), 2).
quantified_claim(education(masters), 4).
quantified_claim(education(coursework), 10).
quantified_claim(regimes_with(education(any_bachelors)), [canada, puerto_rico, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(education(none)), [japan, south_korea]).
quantified_claim(regimes_with(education(masters)), [estonia, france, luxembourg, poland]).
quantified_claim(degree_and_no_exam, 28).

% Section 5: the rigor index
quantified_claim(max_rigor, 11).
quantified_claim(regimes_with(rigor(11)), [japan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(10)), [south_korea, taiwan]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(9)), [germany, united_states]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(8)), [austria, china, israel, slovenia]).
quantified_claim(regimes_with(rigor(7)), [czechia, poland, slovakia, vietnam]).
quantified_claim(private_rigorous_exam, [united_states]).   % rigor >= 9 and no statute behind it

% Section 5: the types
quantified_claim(type_count(a), 50).  quantified_claim(type_count(a1), 22).
quantified_claim(type_count(a2), 28).  quantified_claim(type_count(b), 24).
quantified_claim(type_count(c), 7).   quantified_claim(type_count(d), 24).
quantified_claim(type_count(e), 14).  quantified_claim(type_count(f), 5).
quantified_claim(type_count(g), 2).   quantified_claim(type_count(x), 8).
quantified_claim(regimes_with(type(g)), [puerto_rico, united_states]).

% Section 5 / abstract: the apex split facet
quantified_claim(apex_split(none), 89).   quantified_claim(apex_split(split), 16).
quantified_claim(apex_split(market_only), 17).  quantified_claim(apex_split(unclear), 4).
quantified_claim(other_split_regimes, 15).      % "fifteen other regimes split the apex"

% Section 6: the map
quantified_claim(analyzed, 108).
quantified_claim(left_out, 18).
quantified_claim(cluster_size(1), 2).   quantified_claim(cluster_size(2), 13).
quantified_claim(cluster_size(3), 7).   quantified_claim(cluster_size(4), 4).
quantified_claim(cluster_size(5), 40).  quantified_claim(cluster_size(6), 3).
quantified_claim(cluster_size(7), 39).
quantified_claim(cluster_mean(5, collateral), 2.0).
quantified_claim(cluster_mean(5, exam), 4.1).
quantified_claim(cluster_mean(7, collateral), 1.0).
quantified_claim(cluster_mean(7, exam), 5.4).
quantified_claim(cluster_of(united_states), 5).
quantified_claim(same_cluster(united_states, canada), yes).
quantified_claim(nearest(united_states), [canada, united_kingdom, ireland]).
quantified_claim(distance(united_states, canada), 0.09).
quantified_claim(distance(united_states, united_kingdom), 0.12).
quantified_claim(distance(united_states, ireland), 0.13).
quantified_claim(shared_variables_min, 4).
quantified_claim(shared_variables_max, 6).

% Section 7: the record
quantified_claim(verified_rows, 91).
```

```
quantified_claim(confidence(h), 99).  quantified_claim(confidence(m), 31).  quantified_claim(confidence(l), 4).

% Section 2 / Figure 2: what the reference ontology says
quantified_claim(no_counterpart(united_states, court_sworn), yes).
quantified_claim(no_counterpart(japan, scope_level(l1)), yes).
quantified_claim(split_witnessed(united_states), yes).
quantified_claim(market_only_witnessed(united_kingdom), yes).
quantified_claim(managing_apex(united_states), us_mai).
quantified_claim(legal_apex(united_states), [us_cert_gen]).
quantified_claim(legal_apex(france), [fr_evaluateur_opc, fr_expert_judiciaire]).   % the AMF fund-valuer
     register and the court list
quantified_claim(split_witnessed(france), yes).
quantified_claim(legal_apex(united_kingdom), []).
quantified_claim(analogous(us_mai, de_oebuv), yes).
quantified_claim(equivalent(us_mai, de_oebuv), no).

/* ---- recomputation ------------------------------------------------- */

computed(regimes, N)            :- tally(regime(_, _, _), N).
computed(reference_regimes, N)  :- tally(ref_regime(_), N).
computed(reference_classes, N)  :- tally(class(_, _, _, _, _), N).

computed(education_known, N)    :- tally(( education(_, E), E \== unknown ), N).
computed(education(G), N)       :- education_gate(G), tally(education(_, G), N).
computed(regimes_with(education(G)), L) :- findall(J, education(J, G), L0), sort(L0, L).
computed(degree_and_no_exam, N) :- tally(( education(J, specific_degree), rigor(J, 0) ), N).

computed(max_rigor, M)          :- findall(R, rigor(_, R), Rs), max_of(Rs, M).
computed(regimes_with(rigor(R)), L) :- findall(J, rigor(J, R), L0), sort(L0, L).
computed(private_rigorous_exam, L) :-
    findall(J, ( rigor(J, R), R >= 9, \+ enforcer(J, statute), \+ enforcer(J, state) ), L0), sort(L0, L).

computed(type_count(a), N)      :- tally(hand_type(_, a, _), N).
computed(type_count(T), N)      :- T \== a, type_definition(T, _, _), tally(regime_type(_, T), N).
computed(regimes_with(type(T)), L) :- findall(J, regime_type(J, T), L0), sort(L0, L).

computed(apex_split(S), N)      :- apex_split_value(S), tally(apex_split(_, S), N).
computed(other_split_regimes, N) :- tally(( apex_split(J, split), J \== united_states ), N).

computed(analyzed, N)           :- tally(analyzed(_), N).
computed(left_out, N)           :- tally(( hand_type(J, T, _), T \== x, \+ analyzed(J) ), N).
computed(cluster_size(K), N)    :- cluster_size(K, N).
computed(cluster_mean(K, V), M) :- cluster_mean(K, V, M0), M is round(M0 * 10) / 10.
computed(cluster_of(J), K)      :- cluster(J, K).
computed(same_cluster(I, J), A) :- ( same_cluster(I, J) -> A = yes ; A = no ).
computed(nearest(J), L)         :- nearest_names(J, 3, L).
computed(distance(I, J), D)     :- distance(I, J, D0), D is round(D0 * 100) / 100.
computed(shared_variables_min, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), min_of(Ss, N).
computed(shared_variables_max, N) :-
    findall(S, ( analyzed(I), analyzed(J), I @< J, shared_variables(I, J, S) ), Ss), max_of(Ss, N).

computed(verified_rows, N)      :- tally(( verified(_, D), D \== none ), N).
computed(confidence(G), N)      :- confidence_grade(G), tally(confidence(_, G), N).

computed(no_counterpart(R, F), A) :- ( no_counterpart(R, F) -> A = yes ; A = no ).
computed(split_witnessed(R), A)   :- ( split_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(market_only_witnessed(R), A) :- ( market_only_witnessed(R) -> A = yes ; A = no ).
computed(analogous(C1, C2), A)    :- ( analogous(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(equivalent(C1, C2), A)   :- ( equivalent(C1, C2) -> A = yes ; A = no ).
computed(managing_apex(R), C)     :- managing_apex(R, C).
computed(legal_apex(R), L)        :- findall(C, legal_apex(R, C), L0), sort(L0, L).

/* A claim agrees with its recomputation when the two are identical, or both
   numbers within half a unit of the last printed digit.                    */

claim_disagrees(Id, Printed, Found) :-
    quantified_claim(Id, Printed),
    ( computed(Id, Found) -> true ; Found = no_recomputation ),
    \+ agrees(Printed, Found).

agrees(P, F) :- P == F, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), abs(P - F) < 0.051, !.
agrees(P, F) :- number(P), number(F), integer(P), abs(P - F) < 0.5.

/* ================================================================== */
```

```
/* 8. CHECK AND REPORT                                                  */
/* ==================================================================== */

check :-
    \+ open_vocabulary(_),
    \+ malformed_row(_, _),
    \+ dangling_parent(_, _),
    \+ parent_across_regimes(_, _),
    \+ duplicate_class(_),
    \+ split_disagreement(_),
    \+ unannotated_gate_inconsistency(_),
    \+ stale_gate_exception(_),
    \+ claim_disagrees(_, _, _).

claims_report :-
    ( quantified_claim(Id, P),
      ( computed(Id, F) -> true ; F = no_recomputation ),
      ( agrees(P, F) -> Mark = '   ' ; Mark = ' !!' ),
      write(Mark), write(' '), write(Id), write('  printed '), write(P),
      write('  found '), write(F), nl, fail
    ; true ),
    ( claim_disagrees(_, _, _) -> write('DISAGREEMENTS ABOVE'), nl ; write('all claims agree'), nl ).

/* ==================================================================== */
/* 9. LIST HELPERS (own names, so no library is assumed)                */
/* ==================================================================== */

tally(Goal, N) :- findall(x, Goal, Xs), list_length(Xs, N).   % not count/2: the harness owns that name

list_length([], 0).                       % length/2 is a library predicate in Scryer, not a builtin
list_length([_ | Xs], N) :- list_length(Xs, N0), N is N0 + 1.

max_of([X | Xs], M) :- max_of_(Xs, X, M).
max_of_([], M, M).
max_of_([X | Xs], A, M) :- ( X > A -> max_of_(Xs, X, M) ; max_of_(Xs, A, M) ).

min_of([X | Xs], M) :- min_of_(Xs, X, M).
min_of_([], M, M).
min_of_([X | Xs], A, M) :- ( X < A -> min_of_(Xs, X, M) ; min_of_(Xs, A, M) ).

sum_of([], 0).
sum_of([X | Xs], S) :- sum_of(Xs, S0), S is S0 + X.

weighted_mean(Pairs, M) :- wsum(Pairs, 0, 0, SW, SWD), M is SWD / SW.
wsum([], SW, SWD, SW, SWD).
wsum([W-D | Ps], AW, AWD, SW, SWD) :- AW1 is AW + W, AWD1 is AWD + W * D, wsum(Ps, AW1, AWD1, SW, SWD).

take(0, _, []) :- !.
take(_, [], []) :- !.
take(N, [X | Xs], [X | Ys]) :- N1 is N - 1, take(N1, Xs, Ys).

strip_keys([], []).
strip_keys([_-V | Ps], [V | Vs]) :- strip_keys(Ps, Vs).
```

Literaturverzeichnis

Appraiser Qualifications Board (2026a). *Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. Edition effective 1 January 2026. URL: https://www.appraisalfoundation.org/pages/criteria.

— (2026b). *Third Exposure Draft of Proposed Changes to the Real Property Appraiser Qualification Criteria*. The Appraisal Foundation, Washington, DC. 24 September 2026; comments due 25 October 2026. URL: https://appraisalfoundation.org/pages/exposure-drafts (visited on 10/06/2026).

Associação Brasileira de Normas Técnicas (2019). *NBR 14653: Avaliação de bens*. ABNT, Rio de Janeiro.

Conselho Federal de Corretores de Imóveis (2007). *Resolução-COFECI nº 1.066/2007: Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários e Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica*. COFECI, Brasília. Of 22 November 2007, as amended (art. 6 by Resolução-COFECI nº 1.432/2019);

in COFECI, *Resolução Virtual*, pp. 145–149. URL: https://intranet.cofeci.gov.br/resolucaovirtual/ (visited on 10/06/2026).

Craytor, William Bert (2026). "Comparison of International Valuation Standards". In: *The Valuation Engineer* 1.2. Appendix: Coverage and the Standards in Force, pp. 147–195. DOI: 10.67330/y3ejb015.

Gower, John C. (1971). "A General Coefficient of Similarity and Some of Its Properties". In: *Biometrics* 27.4, pp. 857–871.

Kruskal, Joseph B. and Myron Wish (1978). *Multidimensional Scaling*. Beverly Hills: Sage.

Ranganathan, S. R. (1967). *Prolegomena to Library Classification*. 3rd ed. Bombay: Asia Publishing House.

The Appraisal Foundation (2024). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, 2024 Edition*. Washington, DC.

United States Code (2026). *26 U.S.C. § 170(f)(11)(E): Qualified Appraisal and Qualified Appraiser*. Legal Information Institute, Cornell Law School. URL: https://www.law.cornell.edu/uscode/text/26/170 (visited on 10/06/2026).

Aktuelle Gerichtsentscheidungen

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.

Das Maß, das Datum und das Gerät

Gesetzliche Form in den beglaubigten Urkunden (C4)

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/1s3v9n44

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.

Was dieser Abschnitt ist und was er nicht ist

Diese Folge befasst sich mit der Zwangsenteignung – „“, der Übernahme von Privateigentum durch den Staat, die in den Vereinigten Staaten als *„eminent domain“* (oder „condemnation“) bezeichnet wird – sowie, im Rahmen dieses Themas, mit der Form der Gesetzestexte, die die Entschädigung dafür festlegen. Dieser Beitrag ersetzt die vergleichende Synthese, die zuvor unter Position C4 gebunden war (die Bezeichnung der Abteilung für den Synthese-Platz, gebunden vor dem ersten regionalen Beitrag, C5). Der Ersatz ist bewusst enger gefasst: Es handelt sich um eine abstrakte Analyse der *Form* verifizierter gesetzlicher Vorschriften, und um nichts anderes.

Jede der nachstehenden Aussagen bezieht sich auf den *Wortlaut* eines Rechtsakts — wobei unter einem Rechtsakt ein rechtswirksames formelles Dokument, ein Gesetz, ein Erlass, eine Verordnung oder ein Vertrag zu verstehen ist, nicht jedoch ein Finanzinstrument —, wie er zu einem angegebenen Datum vorlag; die Überprüfung durch die Abteilung hat ergeben, dass die hier zitierten Quellen am 31. August 2026 für den ursprünglichen Korpus und am 2. September 2026 für die in dieser Überarbeitung hinzugefügten Zeilen fertiggestellt wurden — die elf Rechtsordnungen der Europäischen Union des EU-Ergänzungen wurden geprüft, ebenso wie die neun weiteren Länder (Georgien, Armenien, Aserbaidschan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivien, Guyana und Thailand) der Ergänzungen vom selben Datum — sowie am 19. September 2026 für die Zeile zur Nichtberücksichtigung Frankreichs in Tabelle C, an welchem Datum auch die anderen französischen Zeilen sowie die deutschen und tschechischen Zeilen erneut auf den nun zitierten offiziellen Portalen eingesehen wurden; der Status jeder Quelle ist Zeile für Zeile in der Markierungsspalte der jeweiligen Tabelle und in der zugehörigen Faktenbasis vermerkt. Nichts hier besagt, wie eine Regel in Rechtsstreitigkeiten oder in der Verwaltungspraxis angewendet wird, welche Rechtsprechung feststeht oder dass sich zwei Systeme in irgendeiner Frage einig sind. Die Klassifizierungen und die in den Tabellen abgedruckten zeilenweisen Anmerkungen sind eigene Interpretationen der Texte durch die Abteilung: Eine gemeinsame Klassenbezeichnung dokumentiert eine formale Ähnlichkeit, die die Abteilung benannt hat, nicht jedoch eine Übereinstimmung zwischen den Systemen. Quantoren beziehen sich ausschließlich auf das aufgeführte Korpus – immer auf „die N geprüften Rechtsakte“, niemals auf „die meisten Gerichtsbarkeiten“. Es wird keine kausale oder genealogische Erklärung für irgendein Muster angeboten, und keine sollte aus der Nachbarschaft in einer Tabelle abgeleitet werden. Eine Zeile in Tabelle B (Türkiye) dokumentiert eine Regel, die in einer zitierten gerichtlichen Entscheidung und nicht in einem in Kraft getretenen Rechtsakt dargelegt ist; ihr Marker vermerkt diesen Status.

Anwendungsbereich. Der Korpus befasst sich mit der Enteignung durch den Staat. Ein Block in Tabelle A enthält ein Dokument zur Kriegsschadenentschädigung (ukrainisch: „“); dieses dient einem anderen gesetzlichen Zweck und wird unter einer eigenen Bezeichnung separat aufgeführt. Der Bereich des gesetzlichen Kaufs durch Privatpersonen – also das gesetzliche Recht einer Privatperson, einen Verkauf zu erzwingen – wird im Eintrag „Grundlagen“ Nr. 012 dieser Ausgabe behandelt und findet hier keine Beachtung.

Auswahl und Erfassungsbereich. Die Untersuchung umfasst Rechtsordnungen, deren primäres Recht zugänglich und überprüfbar ist, und gibt jedes Rechtsinstrument in seiner schriftlichen Fassung wieder; sie liefert keine Gewähr dafür, wie ein Rechtsinstrument angewendet oder durchgesetzt wird. Rechtsordnungen werden aus drei Gründen ausgelassen: weil ihre Regierungen autoritär sind und ihre Gerichtsakten schwer zugänglich sind (darunter China mit Hongkong und Weißrussland – die verifizierte Negativangabe für die Volksrepublik China wurde bereits nach Tabelle C bereits vermerkt); wegen fehlender zugänglicher Primärrechtsquellen (Turkmenistan und, in dieser Aus-

gabe, Suriname, dessen Enteignungsgesetz nicht eingesehen werden konnte); oder weil sie zwar in den Umfang fallen, aber noch nicht untersucht wurden (darunter Vietnam, die zentralasiatischen Staaten und der Iran). Die Einbeziehung hängt daher von der Zugänglichkeit und Überprüfbarkeit des Rechts ab, was zwar mit Rechtsstaatlichkeit zusammenhängt, aber nicht dasselbe ist wie diese; und es ist die rein auf Fakten basierende Methode – Text, nicht Praxis –, die die Berichterstattung über das Gesetz einer autoritären Rechtsordnung rechtfertigt. Es wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben.

Quellenangaben. P = primäre offizielle Quelle; M = konsolidierter inoffizieller Spiegel; T = markierte Transkription (Wikisource, die korrigierte Transkription der Behörde oder eine maschinelle Transkription eines offiziellen Scans); C = Kommentar oder offizielle Zusammenfassungen. Zeilen, die nicht auf einer Primärquelle basieren, sind zusätzlich mit einem Kreuz (†) gekennzeichnet.

Bezeichnungen von Amtsblättern. In den Zeilen werden mehrere Amtsblätter zitiert — das Staatsblatt, in dem Gesetze und Verordnungen verkündet werden, sodass ein Verweis auf ein Amtsblatt einem Verweis auf den authentischen Text entspricht: Narodne novine (NN, Kroatien), der Riigi Teataja (Estland), der Diário da República (Portugal), der Diario Oficial (Mexikos de la Federación und Uruguays, über IMPO), das „Boletín Oficial del Estado“ (Spanien, boe.es), die „Gaceta Oficial“ (Bolivien), der „Uradni list“ (Slowenien), das „Journal officiel“ (Luxemburg; Algerien), Guyanas „Official Gazette“ sowie Thailands „Royal Gazette“.

Fachbegriffe

Die Anweisung der Redaktion für diese Rubrik lautet, Begriffe so genau wie möglich zu definieren, insbesondere wenn es sich bei einer Wortneuschöpfung lediglich um eine neue Verwendung eines bereits bestehenden Wortes handelt. Jede der nachstehenden Definitionen gibt an, wann es sich bei dem Begriff um eine eigene Verwendung der Rubrik handelt und nicht um einen etablierten Rechtsbegriff. Die Klassen sind geschlossen und werden in den folgenden Abschnitten extensional definiert: Jedes Element wird aufgeführt, und es werden keine Ansprüche auf Zugehörigkeit erhoben, die über die Listen hinausgehen .

Maß. Wir verwenden *den Begriff* „“ – ein gewöhnliches englisches Wort, das hier im fachlichen Sinne verwendet wird und kein in einem der untersuchten Instrumente definierter Begriff ist – mit der Bedeutung: der Betrag, dessen Zahlung gemäß der Entschädigungsbestimmung des Instruments vorgeschrieben ist, beschrieben auf der Ebene der im Text angegebenen Formel, nicht auf der Ebene der Zahlen, die die Formel ergibt. Die in Tabelle A verwendeten Maßklassen sind abgeschlossen; sie sind: Marktwert zuzüglich eines gesetzlich festgelegten Prozentsatzes; Marktwert mit prozentualem Abschlag; eine Vollentschädigungsklausel; Marktwert; freier Marktwert; direkter und notwendiger Schaden; der höhere der aufgeführten Bemessungsgrundlagen; objektiver Wert mit aufgeführten Ausschlüssen; Handelswert mit einer steuerlichen Untergrenze; vom Ausschuss festgesetzter Wert mit zonenbezogenen Abzügen; Mietrückerstattung zuzüglich Wertsteigerungen; Fläche mal Einheitswert, begrenzt; Katasterwert (ein administrativ im staatlichen Grundbuch, dem Kataster, festgelegter Wert; das nächstliegende US-amerikanische Äquivalent ist der „assessed value“) zuzüglich eines begrenzten Prozentsatzes; Miet- und Verkaufswert; sowie Marktpreis unter Berücksichtigung aufgeführter Faktoren.

device. Wir verwenden *den Begriff „device“* — ein gewöhnliches englisches Wort, kein Begriff, der in einem der untersuchten Gesetze vorkommt — in der Bedeutung: der strukturelle Mechanismus, durch den ein Instrument den Einfluss der Enteignung selbst oder eines öffentlichen Vorhabens, das der Text mit der Enteignung in Verbindung bringt, auf den Entschädigungsbetrag steuert. Im nachstehenden Korpus ist dieses Vorhaben das enteignende Vorhaben, mit Ausnahme von sieben in den Tabellen vermerkten Zeilen: Die deutsche Bestimmung bezieht sich auf die bevorstehende Enteignung, die ägyptische auf ein zuvor durchgeführtes gemeinnütziges Projekt, die portugiesische an die Erklärung der öffentlichen Nützlichkeit selbst, die zypriotische an Arbeiten während des vorläufigen Besitzes durch die enteignende Behörde (in den Vereinigten Staaten durch den Enteigner) vorherigen Inbesitznahme durch die enteignende Behörde (in den Vereinigten Staaten: durch den Enteigner), die maltesische auf Verbesserungen oder Arbeiten einer zuständigen Behörde, die ecuadorianische auf öffentliche Bauvorhaben und andere Ursachen, die nicht mit dem Handeln des Eigentümers zusammenhängen, und die französische, neben der Ankündigung der Bauarbeiten, auf die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften sowie auf öffentliche Bauvorhaben der vorangegangenen drei Jahre. Die Klassen von Rechtsinstrumenten sind abgeschlossen; es gibt fünf: *Nichtberücksichtigung* , *Festlegung eines Datums* , *Nutzungsbeschränkung* , *Einweg-Ratchet* und *Übertragung* , die im Folgenden jeweils definiert werden.

unberücksichtigt lassen. Wir verwenden *„disregard“* — hier ein Substantiv, die vom Ministerium selbst verwendete Bezeichnung; verwandte Verben tauchen in Übersetzungen einiger untersuchter Dokumente auf, aber die Einordnung stammt von uns — im Sinne einer textlichen Anweisung, einen angegebenen Einflussfaktor bei der Bewertung selbst unberücksichtigt zu lassen.

Datumsfestlegung. Wir verwenden *den Begriff „Datumsfestlegung“* — eine vom Fachbereich selbst geprägte Fachbezeichnung, die in keinem der untersuchten Instrumente zu finden ist — im Sinne von: Kontrolle des Einflusses des Projekts, die dadurch bewirkt wird, dass die Bewertung an einen Zeitpunkt gebunden wird, zu dem oder vor dem dieser Einfluss im Text als noch nicht im Wert verankert behandelt wird.

use-restriction. Wir verwenden *„use-restriction“* — den eigenen Begriff der Abteilung — im Sinne von: einer Kontrolle, die dadurch erfolgt, dass der Zustand oder die Nutzung der Immobilie, die der Bewerter berücksichtigen darf, auf einen Zustand oder eine Nutzung beschränkt wird, der bzw. die unabhängig vom Projekt festgelegt wurde.

Einweg-Ratsche. Wir verwenden *den Begriff „Einweg-Ratschen “* – eine gewöhnliche mechanische Metapher, wie sie in unserer Abteilung gebräuchlich ist –, um Folgendes zu bezeichnen: eine Bestimmung, gemäß der sich die verankerte Zahl nur in eine festgelegte Richtung bewegen darf, sodass die Verankerung als Untergrenze (oder als Obergrenze; der untenstehende Textkorpus enthält keine Obergrenze) fungiert.

conferral. Wir verwenden *„conferral“* — ein gewöhnliches englisches Wort, hier im fachlichen Sinne — im Sinne von: dem Gegenteil einer Nichtberücksichtigung: eine textliche Anweisung, wonach der Wert, der der Zweckbestimmung der Enteignung zuzurechnen ist, berücksichtigt werden soll, sofern er zugunsten des enteigneten Eigentümers wirkt.

Aufrechnung. Wir verwenden *den Begriff „Aufrechnung“* — ein Wort, das zwar in der Übersetzung in einigen der untersuchten Urkunden vorkommt, das wir jedoch als eigene Klassifikationsbezeichnung verwenden — im Sinne von: dem Abzug von der Entschädigung , die andernfalls für das entnommene Teil zu zahlen wäre, eines Wertzuwachses, den die Arbeiten beim zurückbehaltenen Teil bewirken — jenen Wertzuwachs, den die gängige Sprache als *„Wertsteigerung“* () bezeichnet. Die Klassenbezeichnungen in Tabelle D geben die Haltung des Dokuments gegenüber diesem Abzug an — ob er erlaubt, begrenzt oder verboten ist —, sodass der Begriff den Vorgang benennt und die Zeile die Haltung angibt.

Jede der oben genannten Definitionen findet ihre Entsprechung in einer „ `term_coined/2`“-Fakt in der zugehörigen Faktenbasis, und die Prüfungen der zugehörigen Faktenbasis bestätigen, dass die Zuordnung vollständig ist.

A. Die Maßnahme „

“

Tabelle A enthält 35 Bewertungsregeln. 34 davon sind Enteignungsmaßnahmen; die verbleibende eine (Ukraine) dient dem Zweck der Kriegsschadensregulierung und wird gesondert aufgeführt. Von den überprüften Entschädigungsvorschriften sehen drei einen gesetzlich festgelegten Prozentsatz auf den Marktwert vor (Schweden; Finnland; Armenien); eine reduziert den Marktwert um einen Prozentsatz für eine bestimmte Kategorie von Enteignungen (Italien); vier legen den höheren der aufgeführten Bemessungsgrundlagen fest (Norwegen; Tschechien; Polen; Aserbaidschan) den höheren der aufgeführten Bemessungsgrundlagen zugrunde zu legen (Norwegen; Tschechien; Polen; sechs sehen eine Vollentschädigungsklausel vor (Dänemark; Belgien; Luxemburg; Österreich; Lettland; Griechenland); sieben legen den Marktwert zugrunde (Estland; Litauen; Kroatien; Georgien; Paraguay; Boliviens Agrarregime; Guyana), einige davon mit zusätzlichen Entschädigungsposten (ein Entschädigungsposten : eine gesonderte Schadensart, für die eine separate Entschädigung zu zahlen ist); und zwei legen den Marktwert eines freiwilligen Verkaufs fest (Zypern; Malta). Eine neue Klasse ist das Gegenteil einer bereits aufgeführten: Ecuadors Katasterwert zuzüglich eines begrenzten Prozentsatzes fungiert als Obergrenze für den ausgehandelten Preis, während Mexikos Steuerwert als Untergrenze unterhalb des Marktwerts dient. Die Umkehrung ist eine Aussage über die Form der beiden Texte, nicht darüber, wie das jeweilige System funktioniert.

Gerichtsbarkeit	Instrument, Bestimmung	Was laut Text zu zahlen ist	Src
Schweden	Enteignungsgesetz (1972:719) Kap. 4 [riksdagen.se]	Marktwert zuzüglich 25 Prozent.	P
Finnland	Gesetz 520/2025, §§ 30, 38 a [finlex.fi]	Marktwert zuzüglich 25 Prozent; der Text schreibt eine zuverlässige Bewertungsmethode vor, die „den höchsten Wert ergibt“; die Anweisung richtet sich an die *„Lunastustoimikunta“* (Entschädigungskommission).	P
Italien	Dekret des Präsidenten der Republik (DPR) Nr. 327/2001 Art. 37, geändert durch das Gesetz (L.) Nr. 244/2007 [Normattiva]	Marktwert; um 25 Prozent gemindert bei Enteignungen im Rahmen wirtschaftlich-sozialer Reformen.	P

Gerichtsbarkeit	Instrument, Bestimmung	Was laut Text zu zahlen ist	Src
Dänemark	Grundlov § 73 [grundloven.dk; retsinformation.dk bei der Überprüfung nicht erreichbar]	*Fuldstændig erstatning* (vollständige Entschädigung).	† M
Belgien	Flämisches Enteignungsdekret (2017) Art. 3, § 5, in Verbindung mit der Verfassung Art. 16 [ejustice.just.fgov.be (Justel)]	*Angemessene und vorab geleistete Entschädigung* (fair and prior compensation), womit die verfassungsrechtliche Garantie einer angemessenen und vorab geleisteten Entschädigung bekräftigt wird; das Dekret enthält darüber hinaus keine weiteren Bestimmungen. In Anlehnung an das flämische Dekret; das Verfahren ist regional geregelt.	P
Luxemburg	-Verfassung, Art. 36; Gesetz vom 15. März 1979 [Legilux]	*„Juste indemnité“* (angemessene Entschädigung); das Gesetz von 1979 schreibt das Verfahren vor, nicht die Methode, und enthält keine Bewertungsformel.	P
Österreich	Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsä sgesetz (EisbEG) § 4(1), in Verbindung mit dem ABGB § 365; Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) § 2 [RIS]	*Schadloshaltung* für alle finanziellen Nachteile, die durch die Enteignung entstehen; in der gerichtlichen Phase legt das LBG den *Verkehrswert* als Standardmaßstab fest.	P
Lettland	Entfremdungsgesetz (2010) §§ 21, 22(1), 22(4) [likumi.lv]	Entschädigung, die eine finanzielle Situation gewährleistet, die der früheren entspricht (§ 21), bestehend aus dem Marktwert zuzüglich der Verluste (§ 22 Abs. 1); zuzüglich fünf Prozent des Marktwerts, wenn die Immobilie die einzige Wohnung des Eigentümers ist (§ 22 Abs. 4).	P
Griechenland	Verfassung Art. 17 Abs. 2; N. 2882/2001 Art. 13 Abs. 1 [u. Ä.]	*Pliris apozimiosi* (vollständige Entschädigung) entsprechend dem Wert der Immobilie; benachbarte und gleichartige Immobilien sowie Erträge als Beweiskriterium.	P
Estland	Gesetz über den Erwerb von Grundstücken im öffentlichen Interesse (KAHOS) §§ 11(2), 12(4)–(5) [Staatsanzeiger]	*Turuväärtus* (Marktwert) zuzüglich des direkten Vermögensschadens und des Einkommensausfalls; die Wohnung einer natürlichen Person zum Marktwert des Grundstücks zuzüglich der Baukosten des Gebäudes. Das KAHOS ist seit 2018 das maßgebliche Gesetz; dessen § 48 hob das Gesetz über die Enteignung von Immobilien aus dem Jahr 1995 auf.	P
Litauen	Žemės įstatymas Art. 47 Abs. 1; Bürgerliches Gesetzbuch Art. 4.100 Abs. 2 [e-seimas.lrs.lt]	Geld zum Marktwert zuzüglich der aufgeführten Folgeschäden (Anpflanzungen, Stehholz, Ernteausfall, investierte Mittel, Einstellung oder Einschränkung der Geschäftstätigkeit); bei Wohngebäuden werden mindestens zwei Bewertungsmethoden herangezogen, wobei der höhere Wert gezahlt wird.	P
Kroatien	Gesetz über die Ausweštenju (NN 74/14) Art. 11, in der durch NN 69/17 geänderten Fassung; Art. 46 Abs. 1 [Narodne novine]	*Tržiš* in Geld *ausgedrückter Marktwert* ; in Ausnahmefällen eine andere geeignete Sache von gleichem Marktwert.	P
Zypern	Gesetz 15/1962 § 10(a) [CyLaw-Fassungsfassung]	Der Betrag, den die Immobilie bei einem freiwilligen Verkauf auf dem freien Markt erzielt hätte.	† M
Malta	Gesetz über staatliche Grundstücke (Kap. 573) § 61 Abs. 1 Buchst. a–b [legislation.mt]	Der Betrag, den das Grundstück einbringen könnte, wenn es auf dem freien Markt von einem willigen Verkäufer freiwillig verkauft würde; dabei wird nicht berücksichtigt, dass der Erwerb zwangsweise erfolgt. Das Gesetz über staatliche Grundstücke ist die maßgebliche Rechtsgrundlage; Kap. 88 (die Verordnung von 1935) wurde 2017 aufgehoben.	P
Niederlande	Umweltgesetz „“, § 15.18 [iplo.nl]	Alle Schäden, die die unmittelbare und unvermeidbare Folge des Schadensfalls sind.	P
Norwegen	Verlagsgesetz §§ 4–7 [Lovdata]	Der höhere Wert aus Verkaufswert (§ 5) und Nutzungswert (§ 6); Wiederbeschaffungskosten (§ 7) gelten nur für selbstgenutzte Wohnimmobilien, Ferienhäuser oder eigene Unternehmen, bei denen eine Wiederbeschaffung erforderlich ist.	P
Tschechien	Gesetz Nr. 184/2006 Sb. § 10(4); Gesetz Nr. 151/1997 Sb. § 2 (Sb. = Sb.írka zákonů, Gesetzessammlung) [e-sbirka.gov.cz]	Der höhere Wert aus *„cena obvyklá“* (üblicher Preis, definiert in § 2 des Gesetzes Nr. 151/1997 Sb.) und *„cena zjišěná“* (gemäß der Regulierung ermittelter Preis).	P
P olen	Gesetz über die Verwaltung von Immobilieńs(UGN, Gesetz über die Immobilienverwaltung) §§ 134 Abs. 3–4 [isap.sejm.gov.pl]	Wert bei der derzeitigen Nutzung oder gemäß der Zweckbestimmung für die Enteignung, sofern sich daraus ein höherer Wert ergibt.	P
Argentinien	Gesetz 21.499 „“, Art. 10 [InfoLeg]	*Zielwert* (objective value) zuzüglich direkter und unmittelbarer Folgen; persönliche Umstände, sentimentaler Wert und hypothetische Gewinne sind ausgeschlossen; „ *No se pagarálucro cesante“* (Entgangener Gewinn wird nicht ersetzt).	P

Gerichtsbarkeit	Instrument, Bestimmung	Was laut Text zu zahlen ist	Src
P ortugal	Código das Expropriações (CE), Gesetz 168/99, Art. 23 Abs. 1–(2) [ário da República I-A Nr. 219, 18.9.1999, archivierte amtliche PDF-Datei; pgdlisboa.pt-Konsolidierung]	*Tatsächlicher und aktueller Wert des Vermögenswerts entsprechend seiner tatsächlichen oder möglichülen Nutzungção económica normal* (der tatsächliche und aktuelle Wert des Vermögenswerts entsprechend seiner tatsächlichen oder möglichen Nutzung im Rahmen einer normalen wirtschaftlichen Nutzung), unter Berücksichtigung der in Art. 23 Abs. 2 aufgeführten Ausnahmen.	P
S lowakei	Gesetz Nr. 282/2015 Z. z. (Z. z. = Gesetzessammlung unterákonov, die Gesetzessammlung) § 4(3); Verordnung Nr. 492/2004 Z. z. [Slov-Lex]	*V.šeobecná Wert* (allgemeiner Wert) gemäß einem Gutachten, das nicht älter als zwei Jahre ist; der Zuschlag erfolgt zu diesem Wert; in Anhang 3 des Erlasses wird der objektivierte, wahrscheinlichste Preis definiert und die Methoden festgelegt.	P
Mexiko	Gesetz über die Enteignungón Art. 10; unverändert seit Veröffentlichung im Amtsblatt der Föderationón (DOF) vom 27.01.2012 [diputados.gob.mx]	*Handelswert* (commercial value), dessen Untergrenze der *Steuerwert* (fiscal value) darstellt.	P
Katar	Gesetz Nr. 8/2022, §§ 27–29 [Al-Meezan]	Angemessene Entschädigung in einer einzigen Zahlung; festgesetzt von zwei gesetzlich vorgeschriebenen Bewertungsausschüssen anhand offizieller periodischer Preislisten; in voller Höhe ohne Abzug innerhalb der Stadt- und Ortskerne, unabhängig von der entzogenen Fläche (Art. 27, Abs. 1); außerhalb des Zentrums, aber innerhalb der Stadt- oder Dorfgrenzen , ein nach Flächenstufen gestaffelter Abzug – kein Abzug auf die ersten 3.000 m^2 , der in Stufen bis auf 40 Prozent über 1.000.000 m^2 ansteigt (Art. 27, Abs. 2); Doha unterliegt eigenen Regelungen, vollständig innerhalb der Vierten Ringstraße und in denselben Stufen zwischen dieser und den Stadtgrenzen (Art. 28); Gebäude, Bauwerke und Bepflanzungen, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Entscheidung über den gemeinnützigen Zweck im Amtsblatt vorhanden waren, werden in allen Fällen vollständig entschädigt (Art. 29).	P
Nigeria	, § 29 des Gesetzes über die Flächennutzung [amtliche Zusammenfassungen]	Gemäß dem Landnutzungsgesetz steht das gesamte Land im Eigentum des Staates, und der Inhaber besitzt ein *Nutzungsrecht*, nicht das Land selbst; daher bezieht sich die Entschädigung auf nicht verbrauchte Verbesserungen — Gebäude, Anlagen und Ernten, deren Nutzwert noch nicht aufgebraucht ist — und nicht auf den Grundstückswert. Für das Grundstück selbst erfolgt eine Rückerstattung der Grundrente für das Jahr, und nicht mehr; nicht verbrauchte Verbesserungen zum Wiederbeschaffungswert abzüglich Abschreibung; Ernteerträge.	† C
Georgia	Gesetz Nr. 2349/1999, Art. 1 Buchstabe f, Art. 6 Abs. 2, Art. 9 [matsne.gov.ge, Dok. 16480; amtliche englische Übersetzung]	Geld oder anderes Vermögen, das „denselben Marktwert wie das enteignete Vermögen“ hat (Art. 1(f)); die vom Enteigner in Auftrag gegebene Bewertung durch einen unabhängigen Sachverständigen stellt eine gesetzliche Untergrenze dar („darf nicht unter liegen“, Art. 6 Abs. 2)); im Streitfall legt das Gericht den endgültigen Wert auf der Grundlage des Marktwertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen fest (Art. 8–9).	P
Armenien	Gesetz HO-185-N (2006) Art. 11(1), 11(1.1), 11(4.3) [arlis.am, offizielle Gründung mit Wirkung vom 17. Februar 2026]	Marktwert zuzüglich 15 Prozent, wobei das Gesetz diesen Betrag als gleichwertige Entschädigung ansieht (Art. 11 Abs. 1); eine zweite, vom Verhalten abhängige von 15 Prozent bei Vereinbarung und fristgerechter Räumung (Art. 11(1.1)); eine Ausnahmeregelung für baufällige Wohnungen in Höhe des vergleichbaren Substanzwerts abzüglich 30 Prozent (Art. 11(4.3)).	P
Aserbaidschan	Gesetz 987-IIIQ (2010) Art. 54.1, 55.2, 58, 59 [e-qanun.az, Rahmen 19613]	Angemessene Entschädigung, berechnet auf der Grundlage des Marktpreises (Art. 58) oder des Wiederbeschaffungspreises (Art. 59: Wiederbeschaffungskosten ohne Abzug der Wertminderung) berechnet; es gilt der *höhere* Wert, sofern beide Methoden verfügbar sind (Art. 55 Abs. 2); Beeinträchtigungen, eine gestaffelte Wohnbeihilfe sowie Zinsen sind im Wert nicht enthalten.	P
Ecuador	LOSNCP, §§ 62–63, in der vollständig geänderten Fassung (R.O. Cuarto Suplemento 140, 7. Oktober 2025) [SERCOP-Portal; Lexis konsolidierte Fassung]	Der ausgehandelte Preis ist begrenzt auf den kommunalen Katasterwert *avalúo* (des Grundsteuerjahres vor der Projektbekanntgabe oder der *Bekanntmachung*) zuzüglich höchstens 10 Prozent, abzüglich *des* durch Bauarbeiten entstandenen *Wertzuwachsesía* (Wertsteigerung); kann bei fehlender Einigung der Verwaltungsakt den Wertú o als Preis zugrunde legen, und der Eigentümer ficht die *„justa valoración“* vor dem Verwaltungsgericht an.	† M

Gerichtsbarkeit	Instrument, Bestimmung	Was laut Text zu zahlen ist	Src
P araguay	Gesetz Nr. 5389/2015 §§ 2(e), 10, 31 [bacn.gov.py]	*Justiprecio* (der „angemessene Preis“ – der Entschädigungsbetrag bei einer spanischen Enteignungsrechts) zum Marktwert der Immobilie zuzüglich der vorgenommenen Verbesserungen (Art. 10), festgelegt durch die Bewertungsabteilung des MOPC (Art. 2(e)) und als Obergrenze für die Entschädigung, sofern nicht gerichtlich widersprochen wird (Art. 31). Ausgerichtet am Rahmenwerk für Straßenkorridore, dem einzigen allgemeinen Bewertungstext; der landwirtschaftliche Trassenverlauf wird in der Faktenbasis erfasst, jedoch nicht gesondert aufgeführt.	P
Uruguay	Gesetz Nr. 3958 (1912) Art. 29, in Verbindung mit Art. 28 [IMPO, Scan des Diario Oficial vom 3.4.1912]	Der Wert der Immobilie in der Zeit unmittelbar vor der Enteignung zuzüglich des Schadensersatzes, der sich zwangsläufig daraus ergibt; hypothetische oder zukünftige Vorteile sowie Verträge, die nicht spätestens sechs Monate vor Eröffnung des Verfahrens registriert wurden, sind ausgeschlossen; die Entschädigungssumme liegt zwischen dem Angebot der Verwaltung und der Forderung des Eigentümers (Art. 28).	P
Bolivien	Verordnung vom 4.4.1879, §§ 7, 19, durch das Gesetz vom 30.12.1884 in Kraft gesetzt [lexivox.org, Quelle: Gaceta Oficial]	Der Wert *„en renta y venta“* (zur Miete und zum Verkauf) der Immobilie (Art. 19) zuzüglich Folgeschäden (Art. 7), festgesetzt von *den* von den Parteien benannten *Sachverständigen*, wobei ein Dritter als Streitvermittler fungiert.	† M
Bolivien (Agrar)	Gesetz 1715 Art. 60, in der Fassung des Gesetzes 3545 (2006) Art. 35 [Amtsblatt, Norm 4015]	Marktwert des Grundstücks, der baulichen Anlagen, der produktiven Investitionen und der Investitionen in den Naturschutz, der auf Verwaltungsweg festgelegt wird; der ursprüngliche Text aus dem Jahr 1996 basierte auf den eigenen Steuererklärungen des Eigentümers der letzten zwei Jahre und wurde im Jahr 2006 ersetzt.	P
Guyana	Gesetz über den Erwerb von Grundstücken für öffentliche Zwecke, Kap. 62:05, §§ 15, 18, 19 [mola.gov.gy, L.R.O. 1/2012]	Marktwert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Anordnung gemäß § 3 im Amtsblatt (§ 18(a)), unter Berücksichtigung von Abtrennungs en (Schaden am verbleibenden Grundstück durch die Abtrennung vom entnommenen Teil), Wertminderungs- en (Wertverlust des Grundstücks, das der Eigentümer behält) sowie Umzugsen; ein diskretionärer zusätzlicher Prozentsatz auf den Marktwert zum Zeitpunkt der Entscheidung (§ 19).	P
Thailand	Gesetz über die Enteignung und den Erwerb von Immobilien B.E. 2562 (B.E. = buddhistisches Zeitalter; 2019 im gregorianischen Kalender) §§ 20, 38 [Königliches Amtsblatt, archivierte offizielle PDF-Datei]	Der vom Ausschuss festgelegte Preis basiert auf fünf Faktoren, die „in ihrer Gesamtheit“ betrachtet werden, wobei der Marktpreis Preis an erster Stelle, neben den beiden amtlichen Schätzpreisen, dem Zustand und der Lage sowie dem Grund und dem Zweck der Enteignung (§ 20 Abs. 1–5); diese Regelung gilt auch für die Entschädigung, die im Enteignungsverfahren festgesetzt wird (§ 38).	P
Kriegsschadenersatz — ein anderer gesetzlicher Zweck; außerhalb des Enteignungskorpus :			
Ukraine	Gesetz Nr. 2923-IX Art. 8 Abs. 4; Ministerkabinett der Ukraine (CMU) Beschluss Nr. 600/2023 [zakon.rada.gov.ua]	Zerstörte Wohngebäude nach Fläche×r Einheitswert mit Koeffizienten; für eine Wohnung gilt eine Flächenobergrenze von 150 m^2.	P

Statushinweis (keine Tabellenzeilen). Zwei weitere Rechtsakte wurden als in Kraft getreten, aber nicht wirksam bestätigt und führen zu keiner Zeile oben: das südafrikanische Gesetz Nr. 13 von 2024 zur Enteignung im Rahmen des „“ (am 20. Dezember 2024 gebilligt, nicht in Kraft) sowie das Bewertungsvorhaben des englischen „ Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (LAFRA; noch nicht in Kraft, Sätze noch nicht festgelegt, Konsultation läuft). Das LAFRA-Vorhaben gehört zum Bereich des gesetzlichen Erwerbs durch private Parteien, auf den im Eintrag „Foundations“ Nr. 012 Bezug genommen wird, und wird hier lediglich zur Angabe des Status erwähnt.

B. Das Datum „

“

Tabelle B enthält 26 Datumsvorschriften: die Bestimmung, die den Zeitpunkt festlegt, zu dem der Wert ermittelt wird – den Bewertungsstichtag , das Datum, auf das sich das Wertgutachten bezieht und das in den einzelnen Gesetzen unterschiedlich festgelegt ist. Die Zeile zu Russland ist in dieser Tabelle aufgeführt, da sie die *Bewertungsgrundlage* auf einen vergangenen Sachverhalt festlegt, was die Funktion ist, die eine Datumsbestimmung an anderer Stelle im Korpus erfüllt; die Klassifizierung stammt wie durchgehend von der Behörde. Die Gesetze von Georgien, Paraguay und Bolivien wurden überprüft und enthalten keine Bestimmung zum Bewertungsstichtag, weshalb sie hier nicht aufgeführt sind.

Gerichtsbarkeit	Bestimmung	Der Anker, der im Text genannt wird	Src
Japan	Gesetz über die Enteignung von Grundstücken § 71 [e-Gov]	Veröffentlichung der Projektgenehmigung; Anpassung erfolgt ausschließlich entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung.	P
Luxemburg	Gesetz vom 15. März 1979, Art. 12bis [Legilux]	Nur für Enteignungen im Rahmen der Umsetzung staatlicher Planungsinstrumente: Wert, wie er am Tag vor der ersten Veröffentlichung des entsprechenden Beschlusses des Regierungsrats im Amtsblatt bestand; die allgemeine Preisentwicklung wird jedoch berücksichtigt. Außerhalb des § 12a legt das Gesetz keinen Stichtag fest.	P
Taiwan	Gesetz über die Enteignung von Grundstücken § 30; Durchführungsbestimmungen § 30 [law.moj.gov.tw]	Aktueller Marktpreis zum Zeitpunkt der Enteignung (§ 30), festgelegt am fünfzehnten Tag nach Ablauf der Bekanntmachungsfrist (Durchführungsbestimmungen § 30).	P
Katar	Gesetz 8/2022 Art. 11 [Al-Meezan]	Datum des Enteignungsbescheids.	P
S panien	Gesetz über die Enteignungón Forzosa (LEF) Art. 36 [boe.es]	Einleitung des *„justiprecio"-Verfahrens* (das Verfahren zur Festsetzung der Entschädigung).	P
Portugal	Código das Expropriações Art. 23.º(1), Art. 24.º(1) [Diário da República, archivierte amtliche PDF-Datei; pgdlisboa.pt]	Veröffentlichung der Erklärung *ção de utilidade pública* (DUP, Erklärung des öffentlichen Nutzens); der Betrag wird anschließend entsprechend der endgültigen Entscheidung anhand des Verbraucherpreisindexes ohne Wohnkosten (INE) angepasst.	P
Malta	Gesetz über staatliche Grundstücke Art. 61 Abs. 1 Buchstabe c [legislation.mt]	Der Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung über den öffentlichen Zweck, angepasst an die Inflationsrate gemäß Anhang zu Kapitel 158.	P
Frankreich	Enteignungsgesetzbuch Art. L. 322-2 [legifrance.gouv.fr]	Datum der erstinstanzlichen Entscheidung, wobei lediglich die tatsächliche Nutzung ein Jahr vor Eröffnung des öffentlichen Verfahrens berücksichtigt wurde (die Nichtberücksichtigung des Artikels ist in Tabelle C aufgeführt).	P
Kroatien	Gesetz über die Ausweštenju Art. 46 Abs. 1 [Narodne novine]	Marktwert zum Zeitpunkt der Enteignungsentscheidung in erster Instanz oder zum Zeitpunkt des Vergleichs.	P
Griechenland	Verfassung Art. 17 Abs. 2; N. 2882/2001 Art. 13 Abs. 1 [u. a.]	Die Verhandlung vor Gericht über die vorläufige Festsetzung der Entschädigung; bei einem direkten Antrag auf endgültige Festsetzung gilt diese Verhandlung; liegt die endgültige Verhandlung mehr als ein Jahr nach der vorläufigen, ist die endgültige Verhandlung maßgebend.	P
Tschechien	Gesetz Nr. 184/2006 Sb. § 10(5) [e-sbirka.gov.cz]	Zustand der Immobilie zum Zeitpunkt des Enteignungsantrags.	P
S lowenien	Raumordnungsgesetz (ZUreP-3) Art. 327 [Amtsblatt]	Stand der Daten zum Zeitpunkt der Einleitung des Enteignungsverfahrens.	P
Estland	KAHOS § 11(5) [Riigi Teataja]	Das Datum, an dem ein professioneller Bewerter oder die das Verfahren durchführende Behörde den Wert im Rahmen des Verfahrens erstmals ermittelt hat; die Behörde kann dieses Datum bei Vorliegen triftiger Gründe aktualisieren.	P
Lettland	Gesetz über die Entfremdung §§ 19(1), 22(2) [likumi.lv]	Der Tag der Inspektion (*apsekošanas diena*) wurde im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eingeleitet.	P
Litauen	Žemės įstatymas Art. 47 Abs. 1 [e-seimas.lrs.lt]	Erstellung des Bewertungsgutachtens (Gültigkeitsdauer: zwölf Monate), wobei die Preisentwicklung in der Wertzone zwischen der Genehmigung des Planungsdokuments und der Erstellung des Gutachtens berücksichtigt wird; die zu berücksichtigende Nutzungsart wird zuvor festgelegt (Tabelle C).	P
Slowakei	Gesetz Nr. 282/2015 Z. z. § 4(3); Verordnung Nr. 492/2004 Anhang 3 [Slov-Lex]	Keine gesetzliche Grundlage: Das Gutachten stützt *sich auf die Bewertungen (*zum Bewertungsstich *ň*) und darf nicht älter als zwei Jahre sein, wobei der Stichtag dem Gutachten des Sachverständigen überlassen bleibt.	P
Argentinien	Gesetz 21.499 Art. 20 [InfoLeg]	Enteignung, mit einer Anpassung aufgrund der Geldentwertung, die bis zur Zahlung berücksichtigt wird.	P
Zypern	Gesetz 15/1962 „", § 10(a) [CyLaw-Konsolidierungsfassung]	Veröffentlichung der Bekanntmachung über den Erwerb; die Vorschriften zur teilweisen Enteignung (st) und (z) gehen ebenfalls von dem Sachverhalt zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung aus.	† M
Armenien	Gesetz HO-185-N Art. 11(3.1) [arlis.am]	Der Marktwert wird zum Zeitpunkt der Durchführung der Bewertung ermittelt und festgelegt.	P

Gerichtsbarkeit	Bestimmung	Der Anker, der im Text genannt wird	Src
Aserbaidschan	Gesetz 987-IIIQ §§ 58.1–58.2, 57.1.5 [e-qanun.az]	Der Bewertungsstichtag (*siyahıya alınma tarixi*): Der Marktpreis entspricht dem voraussichtlichen Marktpreis des Grundstücks in seinem Zustand zum genannten Stichtag, berechnet auf der Grundlage notariell beglaubigter Vergleichsverkäufe in den drei vorangegangenen Monaten; nach dem Bewertungsstichtag vorgenommene Verbesserungen bleiben unberücksichtigt.	P
Ecuador	LOOTUGS Art. 66, zusammen mit LOSNCP Art. 62 [sot.gob.ec; SERCOP-Portal]	Die *Projektbekanntmachung* (anuncio *del* proyecto): Die Katasterbescheinigung (avalú) oder für alle Grundstücke im Einflussbereich des Bauvorhabens wird auf den Wert zum Zeitpunkt der Bekanntmachung festgelegt und erlischt, wenn das Projekt nicht innerhalb von drei Jahren beginnt; der als Grundlage dienende Katasterwertúo ist derjenige, auf dessen Grundlage im Jahr vor der Bekanntmachung (oder der Erklärung) die Grundsteuer entrichtet wurde.	† M
Uruguay	Gesetz 3958 Art. 29 [IMPO, Scan des Amtsblatts]	„ *En laépoca inmediatamente anterior a la expropiació* n“ — der Zeitraum unmittelbar vor der Enteignung.	P
Guyana	Kap. 62:05 § 18(a) [mola.gov.gy]	Veröffentlichung der Verordnung gemäß § 3 im Amtsblatt, mit der das Vorhaben zu einem öffentlichen Bauvorhaben erklärt wird – vor Erlass des Enteignungsbescheids (§ 6) und der Eigentumsübertragung (§ 7).	P
Thailand	Gesetz B.E. „ “ 2562 (2019) § 20 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 [Königliches Amtsblatt, archivierte offizielle PDF-Datei]	An dem Tag, an dem der königliche Erlass zur Festlegung des zu enteignenden Grundstücks in Kraft tritt; die Geltungsdauer des Erlasses beträgt höchstens fünf Jahre (§ 9).	P
Tü rkiye	Yargıtay 5. Hukuk Dairesi (HD, Zivilkammer), 2020/4695 E. (*Esas*, Aktenzeichen), 2021/861 K. (*Karar*, Entscheidung), 3. Februar 2021 [zitierte Kommentarquelle]	Bei Verfahren ohne formelles Verfahren gilt der Tag der Einreichung der Klage.	† C
Russland	Zemelny Kodeks (Landgesetzbuch, romanisiert) Art. 56.8(5) [konsolidierte Fassung]	Marktwert auf der Grundlage der zuvor genehmigten Nutzung, sofern diese Nutzung zum Zwecke der Errichtung des Objekts geändert wurde. Nur Gesetzestext; die Enteignungsurteile in der Rubrik „Aktuelle russische Gerichtsurteile“ (C11) dieser Ausgabe gehen nicht auf diese Bestimmung ein.	† M

C. Das Gerät „

“

Tabelle C enthält einunddreißig Zeilen zu Geräten, verteilt auf die fünf oben definierten geschlossenen Klassen. Zweiundzwanzig Zeilen fallen in die Klasse „Nichtberücksichtigung“; vier in die Klasse „Datumsfestlegung“; drei in die Klasse „Nutzungsbeschränkung“; die Klassen „Einweg-Ratchet“ und „Übertragung“ umfassen jeweils eine Zeile. Drei Rechtsordnungen tauchen in zwei Kategorien auf: – Taiwan, dessen Durchführungsbestimmungen in Art. 30 den Anker festlegen und dessen zweiter Satz eine Mindestpreisgrenze vorsieht; Frankreich, dessen Art. L. 322-2 zunächst die zu berücksichtigende Nutzung auf die ein Jahr vor der öffentlichen Anhörung geltende beschränkt und dann in seinem letzten Absatz Wertänderungen, die durch die Ankündigung der Bauvorhaben verursacht wurden, unberücksichtigt lässt; sowie Ecuador, dessen LOOTUGS Art. 66 den „avalú o“ auf den Zeitpunkt der Projektankündigung festlegt, während dessen LOSNCP Art. 62 *den* aus den Bauarbeiten resultierenden *Wertzuwachs „plusvalía“* vom Preis abzieht – und die Faktenbasis jede Paarung ausdrücklich kommentiert.

Ein Datumsanker erscheint nur dann als Instrumentenzeile, wenn der instrumenteneigene Text den Anker an einen Wert vor dem Einfluss bindet – Japan, wo der Wert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Projektgenehmigung festgelegt und nur entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung nach oben angepasst wird, sowie Taiwan, dessen an die Bekanntgabe gebundene Festlegung eine Ratschenwirkung aufweist; andere Datumsanker, die einen Bewertungszeitpunkt festlegen, ohne den Einfluss des Projekts zu berücksichtigen, erscheinen nur in Tabelle B. Lettlands Zeile gemäß § 19(2) wird nach demselben Kriterium als Datumsfestlegung erfasst: Es handelt sich nicht um den Anker aus Tabelle B (der Tag der Begutachtung), sondern eine bedingte Verschiebung des maßgeblichen Informationsdatums zurück auf den Zeitpunkt der Benachrichtigung, die angewendet wird, wenn die eigenen Planungsarbeiten der Institution den Wert verändert haben.

Sieben Zeilen vermitteln textliche Nuancen, die durch die Klassenbezeichnung allein verloren gingen. Die deutsche Missachtung von , § 95(2) Nr. 2 (*Nummer* , number) des Baugesetzbuchs (BauGB) bezieht sich auf die vorweggenommene Wirkung der *bevorstehenden Enteignung* , nicht auf ein benanntes Projekt. Die ägyptische Auslegung , Art. 18 des Gesetzes 10/1990 , schließt eine Wertsteigerung aus, die sich aus einem *früheren* gemein-

nützigen Projekt ergibt, wenn die Enteignung innerhalb von fünf Jahren danach erfolgt. Die portugiesische Ausnahmeregelung, Art. 23.º(2) a) des Có digo das Expropriaçõ es, bezieht sich auf die Erklärung des öffentlichen Nutzens selbst; ihr Unterpunkt b) entspricht dem ägyptischen Tatbestand des vorangegangenen Projekts. Die zyprische Ausnahmeregelung, § 10(c) des Gesetzes 15/1962 , beschränkt sich auf Arbeiten während des Besitzes durch die enteignende Behörde im Rahmen eines Enteignungsgesetzes – der Abschnitt enthält keine allgemeine Ausnahmeregelung (der im Commonwealth gebräuchliche Begriff für eine Anweisung, den Einfluss des öffentlichen Projekts auf den Wert unberücksichtigt zu lassen – was in der US-Praxis als „Project-Influence"- oder „Scope-of-the-Project"-Regel bezeichnet wird). Die maltesische Ausnahmeregelung, Art. 61(1)(c) des Government Lands Act , erstreckt sich auf Verbesserungen oder Arbeiten, die von einer zuständigen Behörde durchgeführt wurden, und geht nicht darüber hinaus. Die ecuadorianische Ausnahmeregelung, LOSNCP Art. 62, zieht *den Wertzuwachs „plusvalí"* von öffentlichen Bauvorhaben und von anderen Ursachen ab, die nicht auf das Handeln des Eigentümers zurückzuführen sind – öffentliche Bauvorhaben im Allgemeinen, nicht nur das enteignende Projekt. Die französische Ausnahmeregelung, der letzte Absatz von Art. L. 322-2 des Code de l'expropriation , erstreckt sich auf die Ankündigung der Bauvorhaben, für die die Erklärung des öffentlichen Nutzens angestrebt wird, aber auch auf die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften und öffentliche Bauvorhaben, die in der Gemeinde in den drei Jahren vor der öffentlichen Anhörung durchgeführt wurden.

Argentinien wird einmal als Ausnahme aufgeführt: Art. 10 des Gesetzes 21.499 schließt die Wertsteigerung aus, die das auszuführende Werk der Immobilie verleihen könnte. Sein Art. 20 (Tabelle B) legt den Zeitpunkt der Enteignung fest, wird jedoch nicht als Regeling erfasst, da der Text diesen Bezugspunkt nicht als Zeitpunkt vor dem Einfluss der Bauarbeiten behandelt; die im Text genannte Regelung ist der Ausschluss gemäß Art. 10.

Klasse	Zuständigkeit	Bestimmung, mit Anmerkung der Abteilung	Src
unberücksichtigen	Ontario	Enteignungsgesetz § 14 Abs. 4 Buchstabe b: Auf die Erschließung zurückzuführende Wertsteigerung oder Wertminderung, die nicht berücksichtigt wurde. [e-Laws]	P
unberücksichtigen	Tschechien	Gesetz Nr. 184/2006 Sb. § 10(5): Änderungen, bei denen der Zweck der Enteignung nicht berücksichtigt wurde. [e-sbirka.gov.cz]	P
unberücksichtigen	Korea	, § 67 Abs. 2: „가격이 변동되었을 때에는 이를 고려하지 아니한다" (romanisiert: *gagyeok-i byeondong-doeeoss-eul ttae-eneun ireul goryeohaji anihanda* — hat sich der Preis [durch das Projekt] geändert, so wird dies nicht berücksichtigt). [law.go.kr]	P
unberücksichtigen	Deutschland	BauGB § 95(2) Nr. 2: bezieht sich auf die vorwegnehmende Wirkung der bevorstehenden Enteignung, nicht auf ein konkret benanntes Projekt. [gesetze-im-internet.de]	P
unberücksichtigt lassen	Spanien	LEF Art. 36.1: *Wertsteigerungen* (*í*) *als* (Wertzuwächse), die eine direkte Folge des *Bauplans oder -projekts* (plano o proyecto de obras) sind, sind ausgeschlossen. [boe.es]	P
unberücksichtigt lassen	Portugal	CE Art. 23.º(2) a): „ *ão pode tomar-se em consideração a mais-valia que resultar: a) Da própria declaração de utilidade pública da expropriação*" (der Wertzuwachs, der sich aus der Erklärung der öffentlichen Zweckmäßigkeit der Enteignung selbst ergibt, darf nicht berücksichtigt werden) — bezieht sich auf die Erklärung selbst, nicht auf ein benanntes Projekt; Unterpunkt b) (frühere öffentliche Bauvorhaben innerhalb von fünf Jahren, bei denen keine Wertsteigerungsabgabe erhoben wurde) entspricht dem ägyptischen Vorprojekt- Aspekt und wird in dieser Anmerkung aufgeführt, nicht als zweite Zeile. [Diário da República, archiviertes offizielles PDF; pgdlisboa.pt]	P
unberücksichtigen	Türkei	Kamulaştırma Kanunu (das Enteignungsgesetz m. 11 (m. = *madde*, Artikel): Wertsteigerungen, die durch *imar ve hizmet teşebbüsü* (Bau- und Dienstleistungsprojekt) verursacht werden, werden nicht berücksichtigt. [Wikisource]	† T
unberücksichtigen	Ägypten	Gesetz 10/1990 Art. 18: Eine Erhöhung aufgrund eines früheren gemeinnützigen Vorhabens wird nicht berücksichtigt, wenn die Enteignung innerhalb von fünf Jahren erfolgt. [korrigierte Abschrift]	† T
unberücksichtigen	Argentinien	Gesetz 21.499 Art. 10: Die Wertsteigerung, die die durchzuführenden Arbeiten der Immobilie verleihen können, ist ausgeschlossen. [InfoLeg]	P
unberücksichtigen	Belgien	Flämisches Enteignungsdekret §§ 62–63: Eine Wertsteigerung oder -minderung, die sich aus dem Zweck der Enteignung selbst oder aus den Arbeiten ergibt, für die sie genehmigt wurde, bleibt unberücksichtigt (§ 62); die Vorschriften des maßgeblichen Flächennutzungsplans ebenso, sofern der Plan nicht länger als fünf Jahre vor dem Enteignungsbeschluss fertiggestellt wurde (Art. 63). [Justel]	P
unberücksichtigen	Luxemburg	Gesetz vom 15. März 1979, Art. 12bis Abs. 1: Wertänderungen, die durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften aufgrund von sektoralen Masterplänen oder Flächennutzungsplänen verursacht werden und nicht berücksichtigt wurden, selbst wenn sie durch Kaufverträge belegt sind. [Legilux]	P
unberücksichtigen	Österreich	EisbEG § 7(2): Der Wert der besonderen Vorliebe (*Wert der besonderen Vorliebe* — special-affection value – die persönliche oder sentimentale Bindung des Eigentümers) sowie jegliche Wertsteigerung, die der Gegenstand infolge des Baus der Eisenbahn erfährt, bleiben unberücksichtigt. [RIS]	P

Klasse	Zuständigkeit	Bestimmung, mit Anmerkung der Abteilung	Src
unberücksichtigen	Griechenland	Verfassung Art. 17 Abs. 3; N. 2882/2001 Art. 13 Abs. 2: Eine Wertänderung des enteigneten Grundstücks nach Veröffentlichung des Enteignungsbescheids, die ausschließlich darauf zurückzuführen ist, wird nicht berücksichtigt. [et.gr]	P
unberücksichtigen	Zypern	Gesetz 15/1962 § 10(c): Bauarbeiten, Anbauten, Erschließungen oder Verbesserungen, die während des Besitzes durch die beschaffende Behörde aufgrund eines Enteignungsgesetzes vorgenommen wurden, bleiben unberücksichtigt – der enge Anwendungsbereich für Bauarbeiten; der Paragraf enthält kein allgemeines Vorhaben. [CyLaw]	† M
unberücksichtigen	Malta	Gesetz über staatliche Grundstücke „“, § 61 Abs. 1 Buchstabe c: Der Wert, der ohne Berücksichtigung von Verbesserungen oder Arbeiten ermittelt wird, die von einer zuständigen Behörde durchgeführt wurden. [legislation.mt]	P
unberücksichtigen	Armenien	Gesetz HO-185-N Art. 11 Abs. 4: Der Marktwert darf keine Wertminderung oder Wertsteigerung enthalten, die auf den Zweck der Veräußerung, die Tatsache der Veräußerung aus zwingenden öffentlichen Gründen, vorbereitende Maßnahmen des Erwerbers (einschließlich der Voruntersuchung) oder an der Immobilie bestehende dingliche Rechte zurückzuführen ist – ein Vorhaben, das eine beidseitige Nichtberücksichtigung vorsieht. [arlis.am]	P
unberücksichtigen	Aserbaidschan	Gesetz 987-IIIQ Art. 57.1.3–57.1.5: Weder der Rückgang noch der Anstieg des Grundstückspreises, der sich aus dessen künftiger Nutzung ergeben könnte, werden berücksichtigt; nach der Bestandsaufnahme vorgenommene Verbesserungen sind ebenfalls ausgeschlossen. [e-qanun.az]	P
unberücksichtigen	Ecuador	LOSNCP Art. 62: Der *Wertzuwachs* „ *í* “ *ist ein „proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario* “ (aus öffentlichen Bauvorhaben und aus anderen Ursachen, , die nicht mit dem Handeln des Eigentümers zusammenhängen) vom Preis abgezogen — bezogen auf öffentliche Bauvorhaben und Ursachen, die nicht vom Eigentümer ausgehen, im Allgemeinen, nicht nur auf das Erwerbsvorhaben; siehe auch den Streit um die Datumsfestlegung; die Faktengrundlage erläutert die Zuordnung. [SERCOP-Portal]	† M
unberücksichtigen	Paraguay	Gesetz 5389/2015 Art. 31: Der geschätzte Wert, ohne Berücksichtigung des *Wertzuwachsesía* (hypothetische Vorteile oder Gewinne), der sich aus den durchzuführenden Straßenbauarbeiten ergibt. [bacn.gov.py]	P
unberücksichtigen	Uruguay	Gesetz 3958 Art. 32 (Enteignungen von Straßen, Alleen, Plätzen und Wegen): Die gesamte Parzelle wird zunächst so bewertet, als ob kein öffentliches Bauprojekt geplant wäre; der verbleibende Teil wird dann entsprechend herabgesetzt bewertet, wobei die Differenz die Entschädigung darstellt. [IMPO]	P
unberücksichtigen	Guyana	Kap. 62:05 § 18(v): Eine etwaige Wertsteigerung des erworbenen Grundstücks, die sich aus der künftigen Nutzung ergeben könnte, wird nicht berücksichtigt – das Vorhaben nach dem Vorbild des Commonwealth sieht dies nicht vor. [mola.gov.gy]	P
unberücksichtigen	Frankreich	es Enteignungsgesetzbuch, Art. L. 322-2, letzter Absatz: Unabhängig von der Art des Grundstücks werden Wertänderungen seit dem Stichtag Stichtags, die durch die Ankündigung der Bauarbeiten, durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften oder durch öffentliche Bauarbeiten in den drei Jahren vor der öffentlichen Anhörung verursacht wurden – *Wertänderungen*, also in beide Richtungen. [legifrance.gouv.fr]	P
Terminvereinbarung	Japan	Gesetz über die Enteignung von Grundstücken § 71 (Tabelle B). [e-Gov]	P
Terminvereinbarung	Taiwan	Durchführungsbestimmungen Art. 30 (Tabelle B). [law.moj.gov.tw]	P
Terminvereinbarung	Lettland	, § 19 Abs. 2 des Entfremdungsgesetzes: Hat die eigene Planungsarbeit der Einrichtung den Wert verändert, so erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage der Angaben, die den Zustand der Immobilie am Tag der Absendung der Mitteilung gemäß § 18 charakterisieren. [likumi.lv]	P
Terminvereinbarung	Ecuador	LOOTUGS-, Art. 66: Die *Bekanntgabe des Projekts* friert den Wertúzum Zeitpunkt der Bekanntgabe ein, „ *a fin de evitar el pago de un sobreprecio*“ (um die Zahlung eines Aufpreises zu vermeiden) bei unmittelbaren oder künftigen Enteignungen (Tabelle B). [sot.gob.ec]	† M
Nutzungsbeschränkung	Frankreich	Enteignungsgesetzbuch Art. L. 322-2: Es darf nur die tatsächliche Nutzung ein Jahr vor Beginn des öffentlichen Anhörungsverfahrens berücksichtigt werden. [legifrance.gouv.fr]	P
Nutzungsbeschränkung	Litauen	Žemės įstatymas Art. 47 Abs. 1, zweiter Satz: Der Marktwert wird anhand des Hauptzwecks der Landnutzung und der Art der Nutzung ermittelt, wie sie vor der Eintragung des Rechtsgeschäfts festgelegt wurden, mit dem das Enteignungsverfahren eingeleitet wurde. [e-seimas.lrs.lt]	P
Nutzungsbeschränkung	Kroatien	Gesetz über die Enteignuštenju Art. 46 Abs. 1: Der Wert richtet sich nach den Nutzungsmerkmalen, die die Immobilie vor der Änderung der Zweckbestimmung aufwies, die Anlass für die Enteignung war. [Narodne novine]	P
Einweg-Ratsche	Taiwan	Durchführungsbestimmungen Art. 30, Satz 2: Der Bekanntgabepreis gilt als Mindestpreis. [law.moj.gov.tw]	P

Klasse	Zuständigkeit	Bestimmung, mit Anmerkung der Abteilung	Src
Verleihung	Polen	UGN arts. 134(3)–(4): Die Zweckbestimmung „Enteignung“ gilt dort, wo sie einen höheren Wert ergibt. [isap.sejm.gov.pl]	P

Bestätigte Negativfunde. Sechs überprüfte nationale Systeme ergaben keine Treffer. Bei den in der Volksrepublik China (VR China) untersuchten Instrumenten – einem zivilrechtlichen staatlichen Grundbesitzsystem, in dem städtisches Land als Landnutzungsrecht , d. h. als befristetes Recht, und nicht als Eigentumsrecht gehalten wird – stellt das Dekret 590 Art. 19 stellt eine Marktuntergrenze am Tag der Bekanntgabe dar, und die Bewertungsmaßnahmen von 2011 sehen vor, dass lediglich Pacht-, Hypotheken- und Pfändungsfaktoren [vorrangig] unberücksichtigt bleiben; subnationale Instrumente wurden nicht untersucht. In Estland lehnt KAHOS § 8(2) eine Entschädigung lediglich für übernommene Verpflichtungen, dadurch entgangene Einkünfte und nach Zustellung der Verfahrensmitteilung vorgenommene Verbesserungen ab – eine regelung zugunsten der Eigentümer – und das Gesetz enthält keine Anweisung, den Einfluss des Projekts auf den Wert unberücksichtigt zu lassen [Riigi Teataja, Primärquelle]. In der Slowakei wurde festgestellt, dass das Gesetz 282/2015 weder ein Vorhaben zur Nichtberücksichtigung des Projekts noch einen Wertzuwachsausgleich vorsieht [Slov-Lex, Primärquelle]. In Georgien enthält das Gesetz 2349/1999 weder ein Vorhaben zur Nichtberücksichtigung noch einen Wertzuwachsausgleich; dessen Art. 11 schließt lediglich eigenter side nachträgliche Wertsteigerungen aus [matsne.gov.ge, Primärquelle]. In Bolivien enthalten weder das Reglamento von 1879 (das 1884 Gesetzeskraft erlangte) noch das Gesetz 1715 (Art. 58–61 in der durch das Gesetz 3545 neugefassten Fassung) sehen eine Missachtungsregelung oder ein Vorhaben zur Wertsteigerung vor [lexivox.org; Gaceta Oficial — † Mirror]. In Thailand stellt § 23 des Gesetzes von 2019 ( ) lediglich eine Nichtberücksichtigung bei Manipulation durch den Eigentümer dar, und § 20(5) macht den Grund und das Ziel der Enteignung tatsächlich zu einem Faktor, den der Ausschuss abwägt [Royal Gazette, archiviertes offizielles PDF, Primärquelle]. Dies sind die Feststellungen der Behörde zu den geprüften Urkunden und ausschließlich zu diesen.

Ausschlüsse auf Seiten des Eigentümers sind keine Vorkehrungen. Eine Regelung, die dem Eigentümer eine Entschädigung für Handlungen verweigert, die er nach der Benachrichtigung oder der Wertermittlung vornimmt, steuert das Verhalten des Eigentümers, nicht den Einfluss des Projekts auf den Wert, und ist nicht in Tabelle C aufgeführt: Estlands „§“ § 8 Abs. 2, Georgiens Art. 11 sowie Thailands § 23, wie oben erwähnt, und ebenso Art. 49 des kroatischen „Zakon o izvlaštenju, wonach der Eigentümer keinen Anspruch auf die Kosten für Investitionen hat, die nach Bekanntgabe des Enteignungsvorschlags getätigt wurden, mit Ausnahme der für die Nutzung und Instandhaltung der Immobilie erforderlichen Kosten [Narodne novine, Primärquelle]. Kroatiens einzige Ausnahmeregelung ist die in Art. 46 Abs. 1 vorgesehene Nutzungsbeschränkung.

D. Der Rest

Tabelle D listet 26 Regeln zum Restwert auf: Was der Gesetzestext vorsieht, wenn die Werke den Wert dessen ändern, was nach einer teilweisen Entnahme übrig bleibt . Sechs Zeilen lassen eine Aufrechnung zu ; zwei begrenzen diese auf jeweils fünfzig Prozent (Tü rkiye; Thailand); eine verbietet sie; elf sehen die Wertminderung des Restwerts als eigenständigen, entschädigungsfähigen Posten an ; und sechs führen unter der Bezeichnung *„Ausweitung auf Antrag des Eigentümers* “ eine Bestimmung auf, die die Enteignung auf den Restbesitz auf Antrag des Eigentümers ausweitet, wenn der Restbesitz nicht sinnvoll genutzt oder behalten werden kann (Litauen; Slowakei; Kroatien; Armenien; Ecuador; Paraguay).

Klasse	Zuständigkeit	Bestimmung, mit Anmerkung der Abteilung	Src
Aufrechnung zulässig	Frankreich	es Enteignungsgesetz, Art. L. 321-5: Der *Wertzuwachs* (Wertsteigerung) gleicht die Entschädigung aus. [legifrance.gouv.fr]	P
Aufrechnung zulässig	Ägypten	Gesetz 10/1990 Art. 17: Erhöhung oder Verringerung des noch nicht in Anspruch genommenen Teils. [korrigierte Abschrift]	† T
Aufrechnung zulässig	Brasilien	Decreto-Lei (DL) 3.365/1941 Art. 27: *valorização oder depreciação* (Wertsteigerung oder Wertminderung) des betreffenden Restbetrags. In der ursprünglich veröffentlichten Fassung; Konsolidierung nicht erneut überprüft. [Planalto, Original von 1941]	P
Aufrechnung zulässig	Luxemburg	Gesetz vom 15. März 1979, § 38: Eine unmittelbare und besondere Wertsteigerung, die die Durchführung der Arbeiten für den Restbestand mit sich bringt, kann bei der Bemessung der Entschädigung berücksichtigt werden. [Legilux]	P
Aufrechnung zulässig	Zypern	Gesetz 15/1962 „“, § 10, Absätze (st) bis (z): durch den Erwerb bedingte Wertsteigerung oder Wertminderung anderer Vermögensgegenstände, die zusammen mit dem übernommenen Teil gehalten werden – eine in beide Richtungen geltende Regelung, Wertsteigerungen werden verrechnet und Wertminderungen ausgeglichen – wobei der Trennungsschaden gemäß Bestimmung (z) berechnet wird. [CyLaw]	† M

Klasse	Zuständigkeit	Bestimmung, mit Anmerkung der Abteilung	Src
Aufrechnung zulässig	Uruguay	Gesetz 3958 Art. 29 (dritter Absatz): Eine unmittelbare und besondere Wertsteigerung, die die Bauwerke für den Rest des Grundstücks bewirken, wird von den Bewertern und dem Gericht berücksichtigt; keine festgelegte Obergrenze. [IMPO]	P
Aufrechnungsbegrenzung	Türkei	Kamulaştırma Kanunu m. 12: Gewinne werden bis zu 50 Prozent verrechnet. [Wikisource]	† T
Aufrechnungsbeschränkung	Thailand	Gesetz B.E. 2562 (2019) § 22: a ein durch das Projekt verursachter Wertzuwachs des verbleibenden Grundstücks innerhalb desselben Grundstücks wird abgezogen, jedoch in keinem Fall mehr als fünfzig Prozent der Entschädigung; diese Bestimmung findet keine Anwendung, wenn der Eigentümer die Verbesserungsabgabe für die Verkehrsinfrastruktur entrichtet; ein durch das Projekt verursachter Wertverlust des verbleibenden Grundstücks ist selbst entschädigungsfähig. [Königliches Amtsblatt, archivierte offizielle PDF-Datei]	P
Aufrechnung unzulässig	Japan	Gesetz über die Enteignung von Grundstücken § 90: 起業利益 (*kigyōrieki*, Unternehmensgewinn) darf nicht mit Verlusten verrechnet werden. [e-Gov]	P
abschreibungsfähig	Algerien	Gesetz 91-11 „“, Art. 22: *nuqsan al-qima* (Wertminderung; romanisierte Schreibweise des arabischen Begriffs). Entnommen aus einer Tesseract-OCR-Datei des gescannten „Journal officiel“ (JO) im PDF-Format – offizielle Quelle, maschinelle Transkription.	† T
abschreibungsfähig	Deutschland	BauGB § 96(1) Nr. 2: *Wertminderung* des Restgrundstücks. [gesetze-im-internet.de]	P
abschreibungsfähig	Portugal	CE Art. 29: getrennte Bewertung des Ganzen, des entnommenen Teils und des Restes; Wertminderungen und Trennverluste werden einzeln aufgeführt und hinzugerechnet. [Diário da República, archiviertes offizielles PDF; pgdlisboa.pt]	P
abschreibungsfähig	Österreich	EisbEG § 6: Bei einer teilweisen Enteignung sind sowohl der Wert des abgetretenen Grundstücks als auch der Wertverlust des verbleibenden Teils zu berücksichtigen. [RIS]	P
abschreibungsfähig	Estland	KAHOS § 13: unmittelbarer finanzieller Schaden an dem zurückbehaltenen Grundstück, der ausdrücklich entschädigungsfähig ist – ein Bauwerk oder eine bauliche Maßnahme, die unbrauchbar geworden ist, Verlust oder Einschränkung der Baumöglichkeit, Verlust oder Verlängerung des Zugangs. [Riigi Teataja]	P
abschreibungsfähig	Lettland	Gesetz über die Entfremdung § 25 Abs. 2 Nr. 2: Zu den Verlusten zählen in jedem Fall der Wertverlust des verbleibenden Teils und Änderungen in dessen Nutzung. [likumi.lv]	P
abschreibungsfähig	Griechenland	N. 2882/2001,, Art. 13 Abs. 4, in der durch L. 4070/2012, Art. 128 Abs. 2: *idiaiteri apozimiosi* (separate Entschädigung) für den verbleibenden Teil, dessen Wert im Verhältnis zu seinem Verwendungszweck erheblich gemindert ist. [et.gr]	P
abschreibungsfähig	Georgien	Gesetz 2349/1999 Art. 6 Abs. 4: Der Kaufvorschlag muss eine Entschädigung für zugehörige Grundstücke enthalten, die unbedeutend oder von geringerem Wert sind und ohne das enteignete Grundstück nutzlos wären. Die Zuordnung passt nicht ganz, und die Zeile wurde in der Faktenbasis zur redaktionellen Überprüfung markiert. [matsne.gov.ge]	P
abschreibungsfähig	Aserbaidschan	Gesetz 987-IIIQ Art. 56.1.4, 60–62: Entschädigung für die Abtrennung des zurückbehaltenen Grundstücks als zwingender Bewertungsfaktor; besondere Entschädigung, wenn der Rest für Bauarbeiten genutzt wird; die enteignende Stelle kann den Restbereich übernehmen, wenn der Teilanspruch dem Gesamtanspruch entspricht oder diesen übersteigt; eine Entschädigung ist fällig für benachbarte Grundstücke, die ohne Enteignung geschädigt wurden. In den Art. 54–66 ist keine Anrechnung von Wertsteigerungen vorgesehen. [e-qanun.az]	P
abschreibungsfähig	Bolivien	Verordnung vom 4.4.1879 Art. 19: Der *demérito*, der sich aus der teilweisen Inbesitznahme und Aufteilung des Grundstücks in dem nicht übernommenen Teil ergeben kann, wird als entschädigungsfähiger Schadenersatz gezahlt; die Bewertungskosten des Eigentümers sind im Preis enthalten. [lexivox.org]	† M
abschreibungsfähig	Guyana	Kap. 62:05 „“, §§ 18(b), 21, 11: Entschädigung für Entschädigungsansprüche; bei der Bemessung können vereinbarte Anpassungsmaßnahmen berücksichtigt werden; Entschädigung für Beeinträchtigungen gemäß §, sofern kein Grundstück enteignet wird. Eine Aufrechnung wegen Wertsteigerung ist im Gesetzestext nicht vorgesehen. [mola.gov.gy]	P
Verlängerung auf Antrag des Eigentümers	Litauen	Žemės įstatymas Art. 46(10): Ein kleiner oder unbrauchbarer Rest wird auf Antrag des Eigentümers zusammen mit der übernommenen Parzelle als eine einzige Parzelle ausgewiesen — und mit dieser übernommen. [e-seimas.lrs.lt]	P
Verlängerung auf Antrag des Eigentümers	Slowakei	Gesetz Nr. 282/2015 § 2(4)–(5): Die Enteignung erstreckt sich auf den Rest, wenn der Eigentümer diesen nicht nutzen konnte oder nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten nutzen konnte, und zwar auf Grund eines spätestens in der mündlichen Verhandlung erhobenen Einspruchs des Eigentümers. [Slov-Lex]	P
Verlängerung auf Antrag des Eigentümers	Kroatien	Gesetz über die Enteignungštenju § 10: Der verbleibende Teil wird auf Antrag des Eigentümers enteignet, sofern dieser kein wirtschaftliches Interesse an dessen Nutzung hat, wobei die Wertminderung zu berücksichtigen ist. [Narodne novine]	P

Klasse	Zuständigkeit	Bestimmung, mit Anmerkung der Abteilung	Src
Verlängerung auf Antrag des Eigentümers	Armenien	Gesetz HO-185-N Art. 5 Abs. 2: Der Eigentümer kann die Veräußerung des Restgrundstücks verlangen, wenn dieses seine wirtschaftliche oder funktionale Bedeutung verliert, wenn mindestens 75 Prozent des Gesamtgrundstücks entnommen wurden oder wenn der Marktwert des Restgrundstücks um mindestens 25 Prozent sinkt. [arlis.am]	P
Verlängerung auf Antrag des Eigentümers	Ecuador	LOSNCP Art. 64; COGEP Art. 96 Abs. 5: Der Eigentümer kann eine vollständige Enteignung verlangen, wenn ihm weniger als 15 Prozent des Grundstücks – gemessen an der Fläche oder dem Wert – verbleiben; ein Restgrundstück, das unter der kommunalen Mindestgrundstücksgröße liegt, muss übernommen werden. COGEP Art. 96(2) schreibt zudem den Abzug des *Wertzuwachses (plusvalía)* bei einer Teilenteignung vor — eingetragen in der Faktenbasis neben dieser Zeile. [SERCOP-Portal; Defensoría Pública-Bibliothek]	† M
Verlängerung auf Antrag des Eigentümers	Paraguay	Gesetz 5389/2015 Art. 6; Agrargesetz Art. 99: vollständiger Erwerb auf Antrag des Eigentümers bei festgelegten städtischen und ländlichen Schwellenwerten; die agrarrechtliche Regelung erlaubt den Kauf oder Tausch eines Restgrundstücks, das erheblich an produktivem Nutzungswert verloren hat. [bacn.gov.py]	P

Ein nachweislich negativer Fall. Ein Vertrag enthielt keine Restgrundstücksregel: Das maltesische Gesetz über staatliche Grundstücke ( ) regelt Teilenteignungen, indem es festlegt, was enteignet werden darf – die „Ganzhausregel“, die „Baugrundstücksregel“ und die „Mindestrestgrundstücksregel“ gemäß Art. 46–48 — und nicht durch einen Abtrennungs- oder Wertsteigerungsgrund, und es wurde keine Aufrechnung festgestellt [legislation.mt, primär]. Dies ist die Feststellung der Behörde hinsichtlich des Wortlauts dieses Dokuments und ausschließlich in Bezug darauf.

E. Die Bundesstaaten

Die folgenden Ausführungen beantworten für jedes in dieser Abteilung untersuchte Land jeweils eine Frage: Inwieweit beeinflusst das Recht der Ebene unmittelbar unterhalb der nationalen Ebene die Immobilienbewertung? Die Bundesregierung bzw. Zentralregierung ist überall beteiligt; was variiert, ist der Beitrag der darunterliegenden Ebene. Wo diese Ebene keine Gesetzgebungskompetenz in Bezug auf Immobilien besitzt, wird dies in der Aussage ausdrücklich erwähnt, denn ein Leser, der darüber nicht informiert wird, kann ein untersuchtes Land nicht von einem nicht untersuchten unterscheiden.

Die Aussagen in diesem Abschnitt stellen eine zusammenfassende Darstellung der Abteilung dar. Im Gegensatz zu den Tabellen A bis D wurden sie nicht anhand offizieller Texte überprüft und gehören nicht zu den Zeilen, die oben als auf Primärquellen beruhend gezählt wurden.

Vereinigte Staaten. Die Bundesstaaten haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht, außer in den Bereichen Kreditvergabe und Haftung von Bewertern. Enteignung, Besteuerung, Familienrecht, Nachlassrecht, Gesellschaftsrecht und Versicherungsrecht unterliegen dem Recht der einzelnen Bundesstaaten, und die Vorschriften unterscheiden sich von Bundesstaat zu Bundesstaat; Die USPAP selbst gilt für Bewerter über die Regulierung der Bundesstaaten, die sich darin unterscheiden, inwieweit sie diese übernehmen. Die Kreditvergabe wird auf nationaler Ebene geregelt, und die Haftung von Bewertern unterliegt durch das „Fair Housing Act“ und das „ECOA“ einer bundesstaatlichen Überlagerung. Die fünfzig Bundesstaaten und der District of Columbia werden in der üblichen Weise genannt und sind hier nicht aufgeführt.

Kanada. Die Provinzen haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Eigentums- und Zivilrechte fallen in die Zuständigkeit der Provinzen, und jede Provinz verfügt über eigene Enteignungsgesetze und -gerichte; das Bundesgesetz gilt nur für Enteignungen durch den Bund, und das Zivilrecht von Québec unterscheidet sich grundlegend vom Common Law der anderen Provinzen. Die zehn Provinzen sind Alberta, Britisch-Kolumbien, Manitoba, New Brunswick, Neufundland und Labrador, Nova Scotia, Ontario, Prince Edward Island, Québec (*Québec*) und Saskatchewan. Die drei Territorien sind die Nordwest-Territorien, Nunavut und Yukon.

Argentinien. Die Provinzen haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Jede Provinz regelt ihr eigenes Enteignungsverfahren und ihre Grundsteuer im Rahmen des nationalen Gesetzes Ley 21.499, und die provinziellen Bewertungsausschüsse legen die Werte fest. Die dreiundzwanzig Provinzen sind Buenos Aires; Catamarca; Chaco; Chubut; Có rdoba; Corrientes; Entre Rí os; Formosa; Jujuy; La Pampa; La Rioja; Mendoza; Misiones; Neuquén; Rí o Negro; Salta; San Juan; San Luis; Santa Cruz; Santa Fe; Santiago del Estero; Tierra del Fuego; und Tucumá n sowie die Autonome Stadt Buenos Aires.

Brasilien. Die Bundesstaaten haben im Allgemeinen nur einen **geringen** Einfluss auf das Immobilienrecht. Die Enteignung fällt in die Zuständigkeit des Bundes: Das Decreto-Lei 3.365/1941 gilt landesweit, und die Bundesstaaten

erlassen kaum Gesetze, die die Wertermittlung betreffen. Die Grundsteuer liegt unter dem Niveau, das in diesen Anmerkungen behandelt wird.

Mexiko. Die Bundesstaaten haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Jeder Bundesstaat verfügt über ein eigenes Enteignungsgesetz und eigene *valor fiscal* Verfahren, die neben dem Bundesgesetz „Ley de Expropiación“ gelten, und die Kataster der Bundesstaaten legen den Mindestwert fest, der als Untergrenze für die Bundesmaßnahme dient.

Bolivien. Die Departamentos haben im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht im Rahmen der plurinationalen Autonomien, obwohl die in dieser Ausgabe behandelte Agrarordnung auf nationaler Ebene geregelt ist.

Chile. Die Regionen haben im Allgemeinen **keinen** Einfluss auf das Immobilienrecht. Enteignung und Wertermittlung sind national geregelt, und das SII nimmt die Neubewertung zentral vor; die Gemeinden erheben die Abgabe, legen jedoch nicht den *avalúo* fest.

Kolumbien, Peru, Costa Rica, Guatemala, Panama, Uruguay, Paraguay, Ecuador. Einheitsstaaten. In jedem dieser Länder sind die Enteignungsmaßnahmen und die Bewertungsvorschriften national geregelt.

Britische Jungferninseln. Ein Überseegebiet; für diese Zwecke gibt es keine Ebene unterhalb der Territorialregierung.

Deutschland. Die Bundesländer haben im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht. Die Bewertungsmethode ist bundesweit einheitlich: Die „ *Immobilienwertermittlungsverordnung* “ erfolgt gemäß dem Baugesetzbuch und unterscheidet sich nicht von Bundesland zu Bundesland. Was die Bundesländer organisieren, sind die „*Gutachterausschüsse* “, die Ausschüsse, die die „*Bodenrichtwerte* “ veröffentlichen, auf denen vergleichende Bewertungen beruhen. Ein Leser benötigt die Angabe des Bundeslandes, um zu wissen, wie die Referenzdaten erstellt wurden, benötigt sie jedoch nicht, um die Methode zu kennen. Die sechzehn Bundesländer (*Länder*) sind Baden-Wü rttemberg; Bayern (*Bayern*); Berlin; Brandenburg; Bremen; Hamburg; Hessen (*Hessen*); Niedersachsen (*Niedersachsen*); Mecklenburg-Vorpommern (*Mecklenburg-Vorpommern*); Nordrhein-Westfalen (*Nordrhein-Westfalen*); Rheinland-Pfalz (*Rheinland-Pfalz*); das Saarland; Sachsen (*Sachsen*); Sachsen-Anhalt (*Sachsen-Anhalt*); Schleswig-Holstein; und Thüringen (*Thüringen*). Berlin, Hamburg und Bremen sind Stadtstaaten, die jeweils sowohl ein Bundesland als auch eine Gemeinde sind.

Österreich. Die Bundesländer haben generell **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht. Das Bundesgesetz „EisbEG“ und das „LBG“ regeln die in dieser Ausgabe behandelten Enteignungen, doch die Enteignung für Bundesstraßen sowie ein Großteil des Bau- und Planungsrechts unterliegen dem Landesrecht. Die neun Bundesländer (*Länder*) sind das Burgenland; Kärnten (*Kärnten*); Niederösterreich (*Niederösterreich*); Oberösterreich (*Oberösterreich*); Salzburg; Steiermark (*Steiermark*); Tirol (*Tirol*); Vorarlberg und Wien (*Wien*).

Schweiz. Die Kantone haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Das Enteignungsgesetz des Bundes gilt für Bundesvorhaben; alles andere fällt in die Zuständigkeit der Kantone, wobei jeder Kanton sein eigenes Enteignungsverfahren regelt und die Raumplanung im Rahmen des Bundesgesetzes in der Zuständigkeit der Kantone liegt. Die in dieser Ausgabe behandelte „*Mehrwertabgabe* “ ist das deutlichste Beispiel: Das Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt die Abgabe vor, überlässt jedoch deren Höhe und Geltungsbereich den Kantonen, sodass dieselbe Regelung in jedem Kanton zu unterschiedlichen Beträgen führt. Die 26 Kantone, in ihrer deutschen Bezeichnung, mit der französischen oder italienischen Bezeichnung dort, wo dies die Mehrheitssprache des Kantons ist, sind: Aargau; Appenzell Ausserrhoden; Appenzell Innerrhoden; Basel-Landschaft; Basel-Stadt; Bern; Freiburg (*Fribourg*); Genf (*Genève*); Glarus; Graubü nden; Jura; Luzern; Neuenburg (*Neuchâtel*); Nidwalden; Obwalden; Schaffhausen; Schwyz; Solothurn; St. Gallen; Tessin (*Ticino*); Thurgau; Uri; Waadt (*Vaud*); Wallis (*Valais*); Zug; und Zü rich.

Belgien. Die Regionen haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Das Enteignungsverfahren wurde regionalisiert und wird von jeder Region separat geregelt; die Zeile in Tabelle A bezieht sich auf das flämische Dekret. Die drei Regionen sind Flandern (*Vlaanderen*); Wallonien (*Wallonie*); und Brüssel-Hauptstadt (*Bruxelles-Capitale / Brussel-Hoofdstad*).

Spanien. Die autonomen Gemeinschaften haben im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht. Das „Ley de Expropiación Forzosa“ ist ein nationales Gesetz, doch die Stadtplanung fällt in die Zuständigkeit der autonomen Gemeinschaften und führt zu den Enteignungen. Die siebzehn Gemeinschaften sind Andalusien (*Andalucía*); Aragonien (*Aragón*); Asturien; die Balearen (*Illes Balears*); das Baskenland (*Euskadi / País Vasco*); die Kanarischen (*Canarias*); Kantabrien; Kastilien und León (*Castilla y León*); Kastilien-La Mancha (*Castilla-La Mancha*); Katalonien (*Catalunya / Cataluña*); Extremadura; Galicien; La Rioja; Madrid; Murcia; Navarra

(*Navarra / Nafarroa*); und Valencia (*Comunitat Valenciana*), sowie die autonomen Städte Ceuta und Melilla.

Italien. Die Regionen haben im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht. Der DPR 327/2001 ist ein nationales Gesetz, doch die zwanzig Regionen erlassen Rechtsvorschriften zur Flächennutzung, und fünf davon verfügen über Sonderstatuten mit weiterreichenden Zuständigkeiten: Friaul-Julisch Venetien; Sardinien (*Sardegna*); Sizilien (*Sicilia*); Trentino-Südtirol (*Südtirol*); und das Aostatal (*Valle d'Aosta*).

Frankreich, die Niederlande, Portugal, Griechenland, Irland, Luxemburg, Malta, Zypern, Dänemark, Schweden, Finnland, Norwegen, Estland, Lettland, Litauen, Kroatien, Polen, Tschechien, die Slowakei, Slowenien, Ungarn, Bulgarien, Rumänien und Moldawien. Einheitsstaaten. In jedem dieser Staaten sind die Enteignungsmaßnahmen und die Bewertungsregeln, die in den Tabellen A–D aufgeführt sind, auf nationaler Ebene geregelt, und die Untergliederungen haben keine Gesetzgebungskompetenz in diesen Bereichen.

England und Wales, Schottland, Nordirland. Das Vereinigte Königreich ist für diese Zwecke keine einheitliche Rechtsordnung, und diese Behörde behandelt es bereits als drei separate Rechtsordnungen. Schottland verfügt über ein eigenständiges Rechtssystem mit eigenem Grundstücksrecht und eigenen Enteignungsvorschriften; Nordirland erlässt wiederum eigene Gesetze; und Wales verfügt über dezentrale Zuständigkeiten in den Bereichen Raumordnung und Wohnungswesen, teilt sich jedoch das Grundstücksrecht mit England. Die Auswirkungen der subnationalen Ebene sind daher **entscheidend**, und ein Grundstück gilt als Hoheitsgebiet für seinen eigenen Rechtsraum.

Georgien, Armenien, Aserbaidschan. Einheitsstaaten. In jedem dieser Staaten ist die Enteignungsmaßnahme auf nationaler Ebene beschlossen worden. Die autonomen Republiken Abchasien und Adscharien in Georgien sowie die Autonome Republik Nachitschewan in Aserbaidschan verfügen über formelle Autonomie, deren praktischer Umfang hier nicht näher erläutert wird.

Vereinigte Arabische Emirate. Die Emirate haben, allgemein gesprochen, **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Die Grundbuch- und Eigentumsregistrierung fallen in die Zuständigkeit der einzelnen Emirate, wobei Dubai und Abu Dhabi separate Regelungen und separate Register unterhalten. Die sieben Emirate sind Abu Dhabi, Dubai, Sharjah, Ajman, Umm al-Quwain, Ras al-Khaimah und Fujairah.

Irak. Die Provinzen und die Region Kurdistan haben im Allgemeinen einen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht; die Region Kurdistan erlässt eigene Gesetze, und ihre Grundstücksverwaltung unterscheidet sich von der des Bundes.

Ägypten, Marokko, Tunesien, Algerien, Jordanien, Kuwait, Katar, Oman, Saudi- Arabien, Israel, Türke. Einheitsstaaten. In jedem dieser Staaten sind die Enteignungsmaßnahmen und die Bewertungsvorschriften national geregelt; Gouvernements und Provinzen verwalten diese, erlassen jedoch keine eigenen Gesetze.

Nigeria. Die Bundesstaaten haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Das Landnutzungsgesetz überträgt das gesamte Land in jedem Bundesstaat dem Gouverneur des jeweiligen Bundesstaates, sodass der Inhaber ein Nutzungsrecht vom Bundesstaat erhält und sich die Entschädigung auf nicht verbrauchte Verbesserungen bezieht und nicht auf den Grundstückswert. Es gibt 36 Bundesstaaten und das Bundeshauptstadtterritorium.

Südafrika. Die Provinzen haben im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht; die Enteignung fällt in die gemeinsame Zuständigkeit, während die Raumordnung in die Zuständigkeit der Provinzen fällt. Die neun Provinzen sind das Ostkap, der Freistaat, Gauteng, KwaZulu-Natal, Limpopo, Mpumalanga, das Nordkap, Nordwest sowie das Westkap.

Äthiopien. Die Regionalstaaten haben im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht; Grundbesitz befindet sich in staatlichem Eigentum und wird auf regionaler Ebene verwaltet.

Kenia. Die Countys haben im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht. Kenia ist ein Einheitsstaat mit dezentraler Verwaltung: 47 Countys verfügen über gesetzgebende Versammlungen, und die Zuständigkeiten im Bereich des Grundbesitzes werden zwischen der nationalen und den County-Regierungen aufgeteilt.

Angola, Demokratische Republik Kongo. In beiden Ländern gibt es Provinzen; der Umfang ihrer Gesetzgebungskompetenz in Bezug auf das Land ist hier nicht festgelegt.

Indien. Die Bundesstaaten haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Grundbesitz fällt in die Zuständigkeit der Bundesstaaten; Enteignung und Beschlagnahme unterliegen der geteilten Zuständigkeit, und mehrere Bundesstaaten haben eigene Änderungen zum nationalen Gesetz von 2013 erlassen, sodass die jeweiligen bundesstaatlichen Vorschriften gelten.

Pakistan. Die Provinzen haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht; die Zuständigkeit für Grundstücke liegt bei den Provinzen, und diese erlassen ihre eigenen Vorschriften für den Erwerb von Grund-

stücken. Die vier Provinzen sind Belutschistan, Khyber Pakhtunkhwa, Punjab und Sindh sowie das Hauptstadtterritorium Islamabad.

Malaysia. Die Bundesstaaten haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Grundbesitz ist gemäß der Bundesverfassung eine Angelegenheit der Bundesstaaten und wird im Rahmen des Nationalen Grundbesitzgesetzes von den staatlichen Grundbesitzämtern verwaltet; Sabah und Sarawak verfügen über eigene Grundbesitzverordnungen.

Japan. Die Präfekturen haben im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht. Das Grundstücksrecht ist zwar auf nationaler Ebene geregelt, doch die von den Präfekturen durchgeführte Grundstückspreiserhebung erfolgt parallel zu den auf nationaler Ebene veröffentlichten Grundstückspreisen, sodass die Präfekturbehörden Referenzwerte erstellen, die bei der Wertermittlung herangezogen werden. Es gibt siebenundvierzig Präfekturen.

Indonesien. Im Rahmen der regionalen Autonomie haben die Provinzen im Allgemeinen **erheblichen** Einfluss auf das Immobilienrecht, obwohl die Grundbuchführung und der Grundstückserwerb über die nationale Behörde abgewickelt werden.

Südkorea, Taiwan, Thailand. Auf subnationaler Ebene gibt es im Allgemeinen **keine** gesetzgeberischen Auswirkungen auf das Immobilienrecht; in jedem dieser Länder sind das Erwerbsgesetz und die Bewertungsvorschriften auf nationaler Ebene geregelt.

Australien. Die Bundesstaaten haben im Allgemeinen **entscheidenden** Einfluss auf das Immobilienrecht. Das Grundstücksrecht und die Enteignung fallen in die Zuständigkeit der Bundesstaaten ; jeder Bundesstaat verfügt über ein eigenes Enteignungsgesetz und ein eigenes Gericht; das Commonwealth-Gesetz gilt nur für Enteignungen durch den Commonwealth. Die sechs Bundesstaaten sind New South Wales, Queensland, South Australia, Tasmanien, Victoria und Western Australia sowie das Australian Capital Territory und das Northern Territory.

Neuseeland. Ein Einheitsstaat; die Regionen verfügen über keine Gesetzgebungskompetenz im Immobilienrecht, und das Gesetz über öffentliche Bauvorhaben gilt landesweit.

Überprüfungs-

Über alle vier Tabellen hinweg umfasst die zugehörige Faktenbasis einhundert achtzehn Zeilen. Achtundneunzig davon basieren auf einer primären offiziellen Quelle; die übrigen Zeilen sind mit den unter aufgeführten Markierungen versehen (dreizehn konsolidierte Spiegel, fünf markierte Transkriptionen, zwei Kommentare oder offizielle Zusammenfassungen). Die acht oben definierten Fachbegriffe werden eins zu eins durch die Fakten unter `term_coined/2` abgebildet.

Überprüfungsgrundlage. Die Zeilen werden anhand der jeweils pro Zeile angegebenen Quellen überprüft, auf die in den für diese Ausgabe durchgeführten Überprüfungsdurchläufen Bezug genommen wird: die Überprüfung des Regional-Digest; der Terminologie-Überprüfungsdurchlauf vom 28. August bis 1. September 2026, dessen Ergebnisse zusammen mit den Quellen im Eintrag 013 der „Foundations“ (Terminologische Abweichungen) dokumentiert sind; der EU-Ergänzungs-Prüfdurchlauf vom 2. September 2026, bei dem die Zeilen von elf Rechtsordnungen der Europäischen Union (Belgien, Luxemburg, Österreich, Estland, Lettland, Litauen, Slowakei, Kroatien, Griechenland, Zypern und Malta) hinzugefügt wurden; den Ergänzungsdurchlauf vom selben Datum, bei dem die Zeilen von neun weiteren Rechtsordnungen (Georgien, Armenien, Aserbaidschan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivien, Guyana und Thailand) hinzufügte; sowie am 19. September 2026 die Überprüfung auf Legifrance der französischen Ausnahmeregelung in Tabelle C mit der erneuten Überprüfung auf den offiziellen Portalen (Legifrance, gesetze-im-internet.de, e-Sbírka) der übrigen französischen Zeilen sowie der deutschen und tschechischen Zeilen, die erstmals in privaten Konsolidierungen veröffentlicht wurden. Zeilen, deren Rechtsakte nicht in einem regionalen Überblick behandelt werden, verbleiben in dem Pass, in dem sie überprüft wurden. Alle elf Rechtsordnungen, die im EU-Ergänzungsband hinzugefügt wurden, sind EU-Mitgliedstaaten und Vertragsparteien der Europäischen Menschenrechtskonvention; wie durchgehend bleibt jede Zeile eine Aussage, die sich ausschließlich auf den Wortlaut des nationalen Rechtsakts bezieht, und es wird kein anspruch auf supranationales Recht geltend gemacht.

Jede quantifizierte Vergleichsaussage in diesem Abschnitt – jeder Satz der Form „of the N rules verified, k . . . “ – wird im Begleitdokument als „ `quantified_claim/2` “-Fakt behauptet und unabhängig aus der Faktenbasis durch ein „ `computed/2` “-Prädikat neu berechnet; jeder solche Satz in dieser Datei steht neben einem Quellkommentar, der sein Prädikat benennt. Die „ `check/0` “ des Companion überprüft der Reihe nach: die Vollständigkeit des Vokabulars; dass jede Tatsache einen Eintrag in der „ `verified_source/2` “ enthält; dass jeder hier verwendete Kunstbegriff sein Pendant in der „ `term_coined/2` “ hat; dass jede behauptete Zahl mit ihrer Neuberechnung übereinstimmt; dass keine Gerichtsbarkeit ohne eine ausdrückliche Anmerkung in der „ `both_classes/3` “ in zwei Geräteklassen aufgeführt ist; und dass jede Zeile, die anders als dem erwerbenden Projekt zugeordnet ist, eine Gerätezeile Zeile. `check/0`

wurde vor dem Druck anhand dieses Textes geprüft. Die zugehörige Datei befindet sich neben dieser Datei im Quellcode-Verzeichnis der Ausgabe unter `recent-court-cases/recent-court-decisions-synthesis/devices.pl` , ist im Anhang vollständig wiedergegeben und läuft mit `swipl -g check -t halt devices.pl` .

Anhang: Die zugehörige Faktenbasis (devices.pl)

```
% SPDX-License-Identifier: AGPL-3.0-or-later
% Copyright (C) 2026 William Bert Craytor. Published by The Valuation Engineer
% Journal (Pacific Vista Net). This program is free software: you can
% redistribute it and/or modify it under the terms of the GNU Affero General
% Public License as published by the Free Software Foundation, either version 3
% of the License, or (at your option) any later version. It is distributed
% WITHOUT ANY WARRANTY, without even the implied warranty of MERCHANTABILITY or
% FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE; see the COPYING file beside it or
% <https://www.gnu.org/licenses/agpl-3.0.html>.

% devices.pl -- machine-checked companion to
%   "The Measure, the Date, and the Device: statutory form in the
%    instruments verified (C4)"
%   The Valuation Engineer, Vol. 1, Issue 2 (Fall 2026),
%   Recent Court Decisions department.
%
% Run:  swipl -g check -t halt devices.pl
%
% Every quantified comparative claim printed in the section is asserted
% here as quantified_claim/2 and independently recomputed from the fact
% base by computed/2; check/0 fails if any recomputation disagrees, if
% any vocabulary is open, if any fact lacks a source, if any coined term
% lacks a term_coined/2 fact, if any jurisdiction sits in two device
% classes without a both_classes/3 annotation, or if a keyed_otherwise/3
% fact names no device row.
%
% Source-quality vocabulary (closed):
%   primary       -- official portal of the enacting state
%   mirror        -- consolidated unofficial mirror of the text
%   transcription -- marked transcription (e.g. Wikisource; corrected
%                    departmental transcription; machine OCR of an
%                    official scan)
%   commentary    -- official summaries or cited commentary
%
% All facts describe instrument TEXT as last re-consulted 2026-08-31
% (original corpus) or 2026-09-02 (the rows of the eleven EU
% jurisdictions added in the EU-additions pass, and the rows of the
% nine further jurisdictions -- Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador,
% Paraguay, Uruguay, Bolivia, Guyana and Thailand -- added in the
% additions pass, both of 2 September 2026), or 2026-09-19 (the France
% disregard row, added and verified on legifrance.gouv.fr on that
% date; on the same date the other three France rows, the two Germany
% rows and the three Czechia rows, first read on private
% consolidations, were re-read on legifrance.gouv.fr,
% gesetze-im-internet.de and e-sbirka.gov.cz, and their sources
% changed to those official portals).
%
% Verification basis: rows are verified against the per-row sources
% they cite in two passes conducted for this issue -- the
% regional-digest verification, and the terminology-verification pass
% of 28 Aug - 1 Sep 2026, whose findings are documented, with sources,
% in Foundations entry 013 (Terminological Divergence).  Rows whose
% instruments are not treated in a regional digest rest on the latter
% pass.  The rows of the eleven EU jurisdictions added in this
% revision rest on the EU-additions verification pass of
% 2 September 2026; the rows of the nine further jurisdictions
% (Georgia, Armenia, Azerbaijan, Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia,
% Guyana, Thailand) rest on the additions pass of the same date.

:- discontiguous measure_rule/4.
:- discontiguous date_rule/4.
:- discontiguous device/4.
:- discontiguous remainder_rule/4.
:- discontiguous verified_source/2.
```

```
:- discontiguous rule_purpose/2.
:- discontiguous no_device_found/3.
:- discontiguous both_classes/3.

consulted_on('2026-08-31').  % original corpus
consulted_on('2026-09-02').  % EU-additions and additions passes
                             % (eleven EU + nine further jurisdictions)
consulted_on('2026-09-19').  % France disregard row; official-portal
                             % re-reading of the France, Germany and
                             % Czechia rows

% ---------------------------------------------------------------------
% Closed vocabularies
% ---------------------------------------------------------------------
valid_quality(primary).
valid_quality(mirror).
valid_quality(transcription).
valid_quality(commentary).

valid_purpose(compulsory_acquisition).
valid_purpose(war_damage_compensation).

valid_measure_class(market_value_plus_percentage).
valid_measure_class(market_value_with_percentage_reduction).
valid_measure_class(full_compensation_clause).
valid_measure_class(direct_and_necessary_damage).
valid_measure_class(higher_of_enumerated_bases).
valid_measure_class(objective_value_with_exclusions).
valid_measure_class(commercial_value_with_fiscal_floor).
valid_measure_class(committee_assessed_with_zoned_deductions).
valid_measure_class(rent_refund_plus_improvements).
valid_measure_class(area_times_unit_value_capped).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_measure_class(market_value).
valid_measure_class(open_market_value).
% Added in the additions pass of 2026-09-02 (nine further
% jurisdictions):
valid_measure_class(cadastral_value_plus_capped_percentage).
valid_measure_class(rental_and_sale_value).
valid_measure_class(market_price_with_enumerated_factors).

valid_date_anchor(project_approval_publication).
valid_date_anchor(fifteenth_day_after_announcement_period).
valid_date_anchor(expropriation_decision).
valid_date_anchor(initiation_of_justiprecio_expediente).
valid_date_anchor(first_instance_decision).
valid_date_anchor(expropriation_application).
valid_date_anchor(initiation_of_proceedings).
valid_date_anchor(dispossession).
valid_date_anchor(filing_of_action).
valid_date_anchor(prior_permitted_use).
valid_date_anchor(declaration_of_public_utility_publication).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(first_valuation_in_proceedings).
valid_date_anchor(inspection_day).
valid_date_anchor(valuation_report_preparation).
valid_date_anchor(date_of_expert_report).
valid_date_anchor(provisional_determination_hearing).
valid_date_anchor(notice_of_acquisition_publication).
% Added in the additions pass of 2026-09-02:
valid_date_anchor(inventory_date).
valid_date_anchor(project_announcement).
valid_date_anchor(immediately_before_expropriation).
valid_date_anchor(expropriation_zone_decree_effective).

valid_device_class(disregard).
valid_device_class(date_fixing).
valid_device_class(use_restriction).
valid_device_class(one_way_ratchet).
valid_device_class(conferral).
```

```
valid_remainder_class(set_off_permitted).
valid_remainder_class(set_off_capped).
valid_remainder_class(set_off_prohibited).
valid_remainder_class(depreciation_compensable).
% Added in the EU-additions pass of 2026-09-02:
valid_remainder_class(extension_on_owner_demand).

% ---------------------------------------------------------------------
% Coined terms.  Each mirrors one definition in the section's
% "Terms of art" block; coined_terms_in_tex/1 is the manual list of the
% terms actually used in the tex.
% ---------------------------------------------------------------------
term_coined(measure,
  'the quantity the compensation provision directs be paid, at the level of its stated formula').
term_coined(device,
  'the structural mechanism by which an instrument controls the influence, on the compensation figure, of the
       expropriation itself or of a public project the text connects to the taking (in seven rows keyed otherwise:
       Germany, the imminent expropriation; Egypt, a prior project; Portugal, the declaration of public utility
       itself; Cyprus, requisition-period works; Malta, works of a competent authority; Ecuador, public works and
       other causes foreign to the owner''s action; France, beside the announcement of the works, the prospect of
       land-use-rule changes and recent public works generally)').
term_coined(disregard,
  'a textual instruction that a stated influence on value be left out of account in the valuation itself').
term_coined(date_fixing,
  'control effected by anchoring the valuation to a time at or before which the project influence is treated as not
       yet embedded in value').
term_coined(use_restriction,
  'control effected by confining the considerable state or use of the property to one fixed independently of the
       project').
term_coined(one_way_ratchet,
  'a provision under which the anchored figure may move in one stated direction only').
term_coined(conferral,
  'an instruction that value attributable to the expropriation-purpose designation be counted where it favours the
       owner').
term_coined(set_off,
  'deduction from compensation for the part taken of a works-caused increase in the value of the part retained').

coined_terms_in_tex([measure, device, disregard, date_fixing,
                     use_restriction, one_way_ratchet, conferral,
                     set_off]).

% ---------------------------------------------------------------------
% A. THE MEASURE -- measure_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
measure_rule(sweden, 'Expropriationslagen (1972:719) ch. 4',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-sweden, 'riksdagen.se').
rule_purpose(sweden, compulsory_acquisition).

measure_rule(finland, 'Law 520/2025, secs. 30 and 38 a',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-finland, 'finlex.fi').
rule_purpose(finland, compulsory_acquisition).

measure_rule(italy, 'DPR 327/2001 art. 37, as amended by L. 244/2007',
             market_value_with_percentage_reduction, primary).
verified_source(measure-italy, 'normattiva.it').
rule_purpose(italy, compulsory_acquisition).

% Verified against grundloven.dk, a dedicated but unofficial text;
% retsinformation.dk unreachable at verification.
measure_rule(denmark, 'Grundlov sec. 73',
             full_compensation_clause, mirror).
verified_source(measure-denmark, 'grundloven.dk').
rule_purpose(denmark, compulsory_acquisition).

measure_rule(netherlands, 'Omgevingswet art. 15.18',
             direct_and_necessary_damage, primary).
verified_source(measure-netherlands, 'iplo.nl').
```

```
rule_purpose(netherlands, compulsory_acquisition).

measure_rule(norway, 'Vederlagslova secs. 4-7',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-norway, 'lovdata.no').
rule_purpose(norway, compulsory_acquisition).

measure_rule(czechia,
             'Act 184/2006 Sb. sec. 10(4), with Act 151/1997 Sb. sec. 2',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').
rule_purpose(czechia, compulsory_acquisition).

measure_rule(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-poland, 'isap.sejm.gov.pl').
rule_purpose(poland, compulsory_acquisition).

measure_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 10',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-argentina, 'infoleg.gob.ar').
rule_purpose(argentina, compulsory_acquisition).

% Valor real e corrente do bem de acordo com o seu destino efectivo ou
% possivel numa utilizacao economica normal, with the art. 23(2)
% enumerated exclusions.  Verified against the archived official
% gazette PDF (Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999, files.dre.pt
% via Wayback), cross-checked with the pgdlisboa.pt consolidation
% (current through Lei 56/2008).
measure_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes (Lei 168/99) art. 23(1)-(2)',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').
rule_purpose(portugal, compulsory_acquisition).

measure_rule(mexico,
             'Ley de Expropiacion art. 10 (unamended since DOF 27-01-2012)',
             commercial_value_with_fiscal_floor, primary).
verified_source(measure-mexico, 'diputados.gob.mx').
rule_purpose(mexico, compulsory_acquisition).

measure_rule(qatar, 'Law 8/2022 arts. 27-29',
             committee_assessed_with_zoned_deductions, primary).
verified_source(measure-qatar, 'almeezan.qa').
rule_purpose(qatar, compulsory_acquisition).

measure_rule(nigeria, 'Land Use Act s. 29',
             rent_refund_plus_improvements, commentary).
verified_source(measure-nigeria, 'official summaries').
rule_purpose(nigeria, compulsory_acquisition).

% Different purpose: war-damage compensation, not compulsory acquisition.
measure_rule(ukraine, 'Law 2923-IX art. 8(4); CMU Resolution 600/2023',
             area_times_unit_value_capped, primary).
verified_source(measure-ukraine, 'zakon.rada.gov.ua').
rule_purpose(ukraine, war_damage_compensation).

% --- EU additions, verified 2026-09-02.  All eleven jurisdictions
% below are EU member states and ECHR parties; every fact remains a
% claim about national instrument text only. ---

% Keyed to the Flemish decree (the procedure is regional; the Walloon
% decree of 22-11-2018 and, in Brussels, the federal law of 1962 are
% not rowed).  The decree restates Const. art. 16 and states no
% formula beyond fair and prior compensation (billijke en
% voorafgaandelijke schadeloosstelling).
measure_rule(belgium,
             'Vlaams Onteigeningsdecreet art. 3, par. 5, with Const. art. 16',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-belgium, 'ejustice.just.fgov.be (Justel)').
```

```
rule_purpose(belgium, compulsory_acquisition).

% The 1979 law prescribes procedure, not method; the measure is the
% constitutional juste indemnite (Const. art. 36).
measure_rule(luxembourg,
             'Const. art. 36; Loi du 15 mars 1979 (no formula stated)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-luxembourg, 'legilux.public.lu').
rule_purpose(luxembourg, compulsory_acquisition).

% Schadloshaltung for all pecuniary disadvantages caused by the
% expropriation (EisbEG, with ABGB par. 365); in the judicial phase
% the LBG directs the Verkehrswert as the default measure.
measure_rule(austria,
             'EisbEG par. 4(1), with ABGB par. 365; LBG par. 2',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-austria, 'ris.bka.gv.at').
rule_purpose(austria, compulsory_acquisition).

% Statute correction: the governing act since 2018 is KAHOS, whose
% sec. 48 repealed the Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995).
% Turuvaartus (market value) plus direct pecuniary damage and lost
% income (sec. 11(2)); a natural person's dwelling at land market
% value plus the building's construction cost (sec. 12(5)).
measure_rule(estonia, 'KAHOS secs. 11(2), 12(4)-(5)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-estonia,
  'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').
rule_purpose(estonia, compulsory_acquisition).

% Sec. 21 equivalence formula; sec. 22(1) market value plus losses;
% sec. 22(4) plus five percent where the property is the owner's
% only dwelling.
measure_rule(latvia, 'Alienation Law (2010) secs. 21, 22(1), 22(4)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-latvia, 'likumi.lv').
rule_purpose(latvia, compulsory_acquisition).

% Money at market value plus enumerated consequential losses; a
% dwelling by at least two valuation methods, the higher value paid.
measure_rule(lithuania,
             'Zemes istatymas art. 47(1); Civil Code art. 4.100(2)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').
rule_purpose(lithuania, compulsory_acquisition).

% Vseobecna hodnota (general value) on an expert opinion not older
% than two years, the award floored at that value; Decree 492/2004
% Annex 3 defines the objectivised most probable price.
measure_rule(slovakia,
             'Act 282/2015 Z. z. sec. 4(3); Decree 492/2004 Z. z.',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-slovakia, 'slov-lex.sk').
rule_purpose(slovakia, compulsory_acquisition).

measure_rule(croatia,
             'Zakon o izvlastenju (NN 74/14) art. 11, as replaced by NN 69/17; art. 46(1)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').
rule_purpose(croatia, compulsory_acquisition).

% Pliris apozimiosi (full compensation) corresponding to the value of
% the property; adjacent and like-kind properties and revenue as the
% evidentiary criterion.
measure_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
             full_compensation_clause, primary).
verified_source(measure-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').
rule_purpose(greece, compulsory_acquisition).

measure_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)', open_market_value, mirror).
```

```
verified_source(measure-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').
rule_purpose(cyprus, compulsory_acquisition).

% Statute correction: Cap. 88 (Land Acquisition Ordinance, 1935) was
% repealed in 2017; the governing act is the Government Lands Act.
measure_rule(malta, 'Government Lands Act (Cap. 573) art. 61(1)(a)-(b)',
             open_market_value, primary).
verified_source(measure-malta, 'legislation.mt').
rule_purpose(malta, compulsory_acquisition).

% --- Additions pass, verified 2026-09-02: Georgia, Armenia and
% Azerbaijan (South Caucasus); Ecuador, Paraguay, Uruguay, Bolivia and
% Guyana (Latin America and the Guianas); and Thailand.  Every fact
% remains a claim about national instrument text only. ---

% Money or other property having the same market value as the
% expropriated property (art. 1(f)); the expropriator's
% independent-expert valuation is a statutory floor (art. 6(2)); final
% evaluation, on dispute, by the court on an independent expert's
% market-value opinion (arts. 8-9).
measure_rule(georgia, 'Law 2349/1999 arts. 1(f), 6(2), 9',
             market_value, primary).
verified_source(measure-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023; official EN translation)').
rule_purpose(georgia, compulsory_acquisition).

% Art. 11(1): the amount fifteen percent above the market value of
% the property being alienated is deemed equivalent; a second,
% conduct-conditional 15 percent on agreement and timely vacation
% (art. 11(1.1)); derelict-dwelling carve-out at comparable sound
% value minus 30 percent (art. 11(4.3)).
measure_rule(armenia, 'Law HO-185-N arts. 11(1), 11(1.1), 11(4.3)',
             market_value_plus_percentage, primary).
verified_source(measure-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').
rule_purpose(armenia, compulsory_acquisition).

% Fair compensation (art. 54.1) computed by the market price (art. 58)
% or the restoration price (art. 59, replacement cost without
% depreciation deduction), the HIGHER applying where both methods are
% available (art. 55.2); disturbance, a graduated dwelling hardship
% payment and interest sit outside the value figure.
measure_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 54.1, 55.2, 58, 59',
             higher_of_enumerated_bases, primary).
verified_source(measure-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').
rule_purpose(azerbaijan, compulsory_acquisition).

% Negotiated price capped at the municipal cadastral avaluo (of the
% predial-tax year before the anuncio del proyecto, or the
% declaratoria for non-works acquisitions) plus at most 10 percent,
% minus works-derived plusvalia; failing agreement the administrative
% act takes the avaluo as price and the owner contests the justa
% valoracion judicially.  A price CEILING -- the inverse of Mexico's
% fiscal floor.
measure_rule(ecuador, 'LOSNCP arts. 62-63 (as substituted, R.O. 140-4S, 7-X-2025)',
             cadastral_value_plus_capped_percentage, mirror).
verified_source(measure-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
rule_purpose(ecuador, compulsory_acquisition).

% Corridor measure: justiprecio at the market value of the property
% plus the improvements introduced (art. 10), fixed by the MOPC
% valuation department (art. 2(e)) and capping the indemnity save
% judicial contradiction (art. 31).  The agrarian track (Estatuto
% Agrario art. 102) is recorded here, not as a second row.
measure_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 arts. 2(e), 10, 31',
             market_value, primary).
verified_source(measure-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text, promulgated 8-I-2015)').
rule_purpose(paraguay, compulsory_acquisition).
```

```
% Art. 29: value of the property in the period immediately before the
% expropriation, plus damages that are its forced consequence;
% hypothetical or future advantages and late-registered contracts
% excluded; art. 28 brackets the award between the Administration's
% offer and the owner's demand.
measure_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29, with art. 28',
             objective_value_with_exclusions, primary).
verified_source(measure-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, pp. 23-26; amendment texts)').
rule_purpose(uruguay, compulsory_acquisition).

% General regime: the value en renta y venta of the estate (art. 19)
% plus consequential damages (art. 7), by party-named peritos with a
% third in discord.
measure_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 arts. 7 and 19 (Ley 30-12-1884)',
             rental_and_sale_value, mirror).
verified_source(measure-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404; BO-L-18841230-2), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').
rule_purpose(bolivia, compulsory_acquisition).

% Agrarian regime, keyed separately: market value of the land,
% improvements, productive and conservation investments, fixed
% administratively; the original 1996 art. 60 measured by the owner's
% own two-year tax declarations, replaced 2006.
measure_rule(bolivia_agrarian, 'Ley 1715 art. 60 (text of Ley 3545 art. 35)',
             market_value, primary).
verified_source(measure-bolivia_agrarian,
  'gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015, Ley 3545 full text)').
rule_purpose(bolivia_agrarian, compulsory_acquisition).

% S. 18(a): market value at the Gazette publication of the s. 3 order;
% heads for severance, injurious affection and removal; s. 19
% discretionary additional percentage at the date of the award.
measure_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 15, 18 and 19', market_value, primary).
verified_source(measure-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').
rule_purpose(guyana, compulsory_acquisition).

% Committee-fixed price, five factors taken together, the market price
% first among them (s. 20(1)-(5)); carried over to the compensation
% fixed at the expropriation stage (s. 38).
measure_rule(thailand,
  'Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) ss. 20, 38',
  market_price_with_enumerated_factors, primary).
verified_source(measure-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').
rule_purpose(thailand, compulsory_acquisition).

% ---------------------------------------------------------------------
% B. THE DATE -- date_rule(Jurisdiction, Provision, Anchor, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
date_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 71',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

date_rule(taiwan,
          'Land Expropriation Act art. 30; Enforcement Rules art. 30',
          fifteenth_day_after_announcement_period, primary).
verified_source(date-taiwan, 'law.moj.gov.tw').

date_rule(qatar, 'Law 8/2022 art. 11',
          expropriation_decision, primary).
verified_source(date-qatar, 'almeezan.qa').

date_rule(spain, 'LEF art. 36',
          initiation_of_justiprecio_expediente, primary).
verified_source(date-spain, 'boe.es').

% Anchored to publication of the declaracao de utilidade publica (DUP);
% the sum is then updated to the final decision per the consumer price
```

```
% index excluding housing (INE).  NOT a device row: the project's
% influence is controlled by art. 23(2), not by the date.
date_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(1) with art. 24(1)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

date_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-france, 'legifrance.gouv.fr').

date_rule(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)',
          expropriation_application, primary).
verified_source(date-czechia, 'e-sbirka.gov.cz').

date_rule(slovenia, 'ZUreP-3 art. 327',
          initiation_of_proceedings, primary).
verified_source(date-slovenia, 'Uradni list RS').

date_rule(argentina, 'Ley 21.499 art. 20',
          dispossession, primary).
verified_source(date-argentina, 'infoleg.gob.ar').

date_rule(turkiye,
          'Yargitay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 Feb 2021 (takings without formal process)',
          filing_of_action, commentary).
verified_source(date-turkiye, 'cited commentary source').

% Statutory text only; the expropriation rulings in this issue's
% Recent Russian Court Cases (C11) do not treat this provision.
date_rule(russia, 'Zemelny Kodeks art. 56.8(5)',
          prior_permitted_use, mirror).
verified_source(date-russia, 'consolidated mirror').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Planning-instrument takings only (art. 12bis, inserted 2013,
% reworded 2018): value as on the day before the FIRST publication in
% the Journal officiel of the relevant Government-in-council decision;
% the general evolution of prices is, however, taken into account.
% Outside art. 12bis the law fixes no valuation date.
date_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis',
          project_approval_publication, primary).
verified_source(date-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% The date on which a professional valuer or the proceedings-conducting
% authority first determined the value in the proceedings; the
% authority may update the date where justified.
date_rule(estonia, 'KAHOS sec. 11(5)',
          first_valuation_in_proceedings, primary).
verified_source(date-estonia, 'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% The apsekosanas diena (inspection day), in the use lawfully
% initiated.
date_rule(latvia, 'Alienation Law secs. 19(1), 22(2)',
          inspection_day, primary).
verified_source(date-latvia, 'likumi.lv').

% Report valid twelve months; value-zone price movement between
% approval of the planning document and preparation of the report is
% counted -- the price level is taken late, the use early (see the
% use_restriction device row).
date_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% No statutory anchor: the expert opinion speaks ku dnu ohodnotenia
% (as at the date of valuation) and may not be older than two years,
% leaving the effective date to the expert report.
date_rule(slovakia,
```

```
          'Act 282/2015 sec. 4(3); Decree 492/2004 Annex 3',
          date_of_expert_report, primary).
verified_source(date-slovakia, 'slov-lex.sk').

% At the first-instance expropriation decision or the settlement.
date_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
          first_instance_decision, primary).
verified_source(date-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% The hearing on the provisional determination; on direct application
% for final determination, that hearing; the final hearing controls
% where it falls more than a year after the provisional one.
date_rule(greece, 'Const. art. 17(2); N. 2882/2001 art. 13(1)',
          provisional_determination_hearing, primary).
verified_source(date-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Publication of the notice of acquisition; the partial-taking rules
% (st) and (z) likewise take the facts at that publication.
date_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(a)',
          notice_of_acquisition_publication, mirror).
verified_source(date-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Value within the period of publication of the Declaration, carried
% to payment by the inflation index of the Cap. 158 schedule.
date_rule(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(3.1): market value assessed and determined as of the day the
% valuation is carried out.
date_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(3.1)',
          valuation_report_preparation, primary).
verified_source(date-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% The siyahiya alinma tarixi (inventory date): the market price is the
% land's probable open-market price in its condition as at that date,
% computed from notarised comparable sales in the three preceding
% months; post-inventory improvements excluded (art. 57.1.5).
date_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 58.1-58.2, 57.1.5',
          inventory_date, primary).
verified_source(date-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% The anuncio del proyecto (LOOTUGS art. 66) fixes the avaluo of
% property in the works' zone of influence at its value on the
% announcement date, lapsing if the project does not begin within
% three years; LOSNCP art. 62 takes the cadastral avaluo on which
% predial tax was paid the year before that announcement (or the
% declaratoria).
date_rule(ecuador, 'LOOTUGS art. 66 with LOSNCP art. 62',
          project_announcement, mirror).
verified_source(date-ecuador,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024); portal.compraspublicas.gob.ec').

% Art. 29 first limb: en la epoca inmediata anterior a la expropiacion
% (the period immediately before the expropriation).
date_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29',
          immediately_before_expropriation, primary).
verified_source(date-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Market value at the Gazette publication of the s. 3 order declaring
% the work a public work -- before the acquisition order (s. 6) and
% the vesting (s. 7).  Reused anchor (the DUP-publication anchor of
% the Portugal and Malta rows), a deliberate reuse.
date_rule(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(a)',
          declaration_of_public_utility_publication, primary).
verified_source(date-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').
```

```
% The market limb dated to the day the s. 8 delineating royal decree
% takes effect (s. 20(1)); the decree runs at most five years (s. 9).
date_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 20(1) with s. 8',
  expropriation_zone_decree_effective, primary).
verified_source(date-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% Verified silences: the acts of Georgia (Law 2349/1999), Paraguay
% (Ley 5389/2015) and Bolivia (both regimes) contain no valuation-date
% provision; no date_rule/4 is asserted for them.

% ---------------------------------------------------------------------
% C. THE DEVICE -- device(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
device(ontario, 'Expropriations Act s. 14(4)(b)', disregard, primary).
verified_source(device-ontario-disregard, 'ontario.ca e-Laws').

device(czechia, 'Act 184/2006 Sb. sec. 10(5)', disregard, primary).
verified_source(device-czechia-disregard, 'e-sbirka.gov.cz').

device(korea, 'Land Compensation Act art. 67(2)', disregard, primary).
verified_source(device-korea-disregard, 'law.go.kr').

% Keyed to the imminent expropriation's advance effect, not a named project.
device(germany, 'BauGB sec. 95(2) Nr. 2', disregard, primary).
verified_source(device-germany-disregard, 'gesetze-im-internet.de').

device(spain, 'LEF art. 36.1', disregard, primary).
verified_source(device-spain-disregard, 'boe.es').

% "Nao pode tomar-se em consideracao a mais-valia que resultar: a) Da
% propria declaracao de utilidade publica da expropriacao" -- keyed to
% the DECLARATION itself (like Germany's expropriation-keyed rule, not
% a named project).  Sub-item b) (prior public works within five years,
% where no betterment charge was levied) parallels the Egyptian
% prior-project limb and is recorded in this note, not as a second row.
device(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 23(2) a)',
       disregard, primary).
verified_source(device-portugal-disregard,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

device(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 11', disregard, transcription).
verified_source(device-turkiye-disregard, 'Wikisource transcription').

% Increase from a PRIOR public-benefit project not counted where the
% taking occurs within five years.
device(egypt, 'Law 10/1990 art. 18', disregard, transcription).
verified_source(device-egypt-disregard, 'corrected transcription').

device(japan, 'Land Expropriation Act art. 71', date_fixing, primary).
verified_source(device-japan-date_fixing, 'elaws.e-gov.go.jp').

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30', date_fixing, primary).
verified_source(device-taiwan-date_fixing, 'law.moj.gov.tw').

% Qatar's Law 8/2022 art. 11 remains a date rule (Table B) but is not
% a device row: a date anchor is a device row only where the
% instrument's own text ties the anchor to pre-influence value (Japan;
% Taiwan); art. 11 fixes a valuation moment without addressing the
% project's influence.

% Art. 10 excludes the increase the work to be executed may confer on
% the property: a disregard under the printed definition.  Art. 20
% (a date rule, Table B) anchors at dispossession and is not recorded
% as a device.
device(argentina, 'Ley 21.499 art. 10', disregard, primary).
verified_source(device-argentina-disregard, 'infoleg.gob.ar').
```

```
device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-france-use_restriction, 'legifrance.gouv.fr').
% The same article's final paragraph disregards "changements de valeur"
% since the reference date caused by the announcement of the works, the
% prospect of changes to the land-use rules, or public works in the three
% years before the inquiry: a disregard, in both directions.
device(france, 'Code de l''expropriation art. L. 322-2, final paragraph',
       disregard, primary).
verified_source(device-france-disregard, 'legifrance.gouv.fr').
both_classes(france, disregard, use_restriction).

device(taiwan, 'Enforcement Rules art. 30, second sentence',
       one_way_ratchet, primary).
verified_source(device-taiwan-one_way_ratchet, 'law.moj.gov.tw').

device(poland, 'UGN arts. 134(3)-(4)', conferral, primary).
verified_source(device-poland-conferral, 'isap.sejm.gov.pl').

% Taiwan deliberately carries two classes: the anchor plus its floor.
both_classes(taiwan, date_fixing, one_way_ratchet).

% Verified NEGATIVE, national instruments only: Decree 590 art. 19 is a
% market floor at announcement day; the 2011 assessment measures
% disregard only lease/mortgage/seizure factors.  No device found.
no_device_found(prc,
  'Decree 590 art. 19; 2011 assessment measures (national instruments only)',
  primary).
verified_source(no_device-prc, 'gov.cn (State Council)').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% Art. 62: increase or decrease flowing from the purpose of the
% expropriation itself or from the works for which it is authorised
% left out of account; art. 63 extends the instruction to the
% implementing spatial plan, confined to plans finalised no more than
% five years before the expropriation decision.
device(belgium, 'Vlaams Onteigeningsdecreet arts. 62-63',
       disregard, primary).
verified_source(device-belgium-disregard,
                'ejustice.just.fgov.be (Justel)').

% Changes in value caused by the prospect of changes to the land-use
% rules flowing from sectoral master plans or land-occupation plans
% not taken into account, even where evidenced by deeds of sale.
device(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 12bis, al. 1',
       disregard, primary).
verified_source(device-luxembourg-disregard, 'legilux.public.lu').

% The value of special predilection, and any increase in value the
% object experiences in consequence of the construction of the
% railway, remain out of account.
device(austria, 'EisbEG par. 7(2)', disregard, primary).
verified_source(device-austria-disregard, 'ris.bka.gv.at').

% Where the institution's own design work has changed the value, the
% valuation proceeds on the information characterising the property on
% the day the sec. 18 notification was sent: project influence removed
% by shifting the effective date back to notification.
device(latvia, 'Alienation Law sec. 19(2)', date_fixing, primary).
verified_source(device-latvia-date_fixing, 'likumi.lv').

% Market value determined per the main land-use purpose and manner of
% use as fixed before registration of the juridical fact that the
% taking procedure commenced (the France-pattern control).
device(lithuania, 'Zemes istatymas art. 47(1), second sentence',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-lithuania-use_restriction, 'e-seimas.lrs.lt').

% Art. 46(1) confines the use the valuer may take into account to the
```

```
% one held before the redesignation occasioning the taking.  Art. 49
% (re-read on narodne-novine.nn.hr, NN 74/14, 2026-09-19) is NOT a
% device row: it denies the owner the cost of investments made after
% notification of the expropriation proposal, save costs necessary for
% use and maintenance -- an owner-side exclusion of the same kind as
% Estonia sec. 8(2), Georgia art. 11 and Thailand s. 23, which control
% the owner's conduct, not the project's influence on value.
device(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 46(1)',
       use_restriction, primary).
verified_source(device-croatia-use_restriction, 'narodne-novine.nn.hr').

% A change in the value of the expropriated property after publication
% of the act of expropriation, and solely because of it, not taken
% into account.
device(greece, 'Const. art. 17(3); N. 2882/2001 art. 13(2)',
       disregard, primary).
verified_source(device-greece-disregard, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% The narrow works limb only: works, additions, development or
% improvement during the acquiring authority's possession under a
% requisition law left out of account.  The section contains no
% general scheme disregard.
device(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10(c)', disregard, mirror).
verified_source(device-cyprus-disregard, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% The value taken without regard to any improvements or works done by
% a competent authority.
device(malta, 'Government Lands Act art. 61(1)(c)', disregard, primary).
verified_source(device-malta-disregard, 'legislation.mt').

% Verified NEGATIVE: KAHOS sec. 8(2) refuses compensation only for
% obligations assumed, income lost thereby and improvements made after
% delivery of the notice of proceedings (an owner-side rule); the act
% contains no instruction to leave the project's influence on value
% out of account.
no_device_found(estonia,
  'KAHOS (sec. 8(2) is a post-notice improvement exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off
% found in the text of Act 282/2015.
no_device_found(slovakia,
  'Act 282/2015 (no scheme-disregard or betterment set-off found)',
  primary).
verified_source(no_device-slovakia, 'slov-lex.sk').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Art. 11(4): market value shall not include any decrease or increase
% attributable to the purpose of the alienation, the fact of
% alienation for overriding public interests, any preliminary action
% of the acquirer (including the preliminary study), or property
% rights existing over the property -- a two-way scheme disregard.
device(armenia, 'Law HO-185-N art. 11(4)', disregard, primary).
verified_source(device-armenia-disregard,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Arts. 57.1.3-57.1.4: neither the decrease nor the increase in the
% price of the land that may arise from its future use taken into
% account; art. 57.1.5 adds the post-inventory improvement exclusion.
device(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 57.1.3-57.1.5', disregard,
       primary).
verified_source(device-azerbaijan-disregard, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Ecuador deliberately carries two classes, like Taiwan and France:
% the anuncio del proyecto freezes value at the announcement date
% (LOOTUGS art. 66, date-fixing), and LOSNCP art. 62 deducts the
% plusvalia proveniente de obras publicas y de otras ajenas a la
```

```
% accion del propietario -- keyed to public works and non-owner causes
% generally, not to the acquiring project alone.
device(ecuador, 'LOOTUGS art. 66', date_fixing, mirror).
verified_source(device-ecuador-date_fixing,
  'sot.gob.ec (LOOTUGS, consolidation to 30-I-2024)').
device(ecuador, 'LOSNCP art. 62 (plusvalia deduction)', disregard, mirror).
verified_source(device-ecuador-disregard,
  'portal.compraspublicas.gob.ec (SERCOP; Lexis consolidation to 7-X-2025)').
both_classes(ecuador, date_fixing, disregard).

% ---------------------------------------------------------------------
% Device rows keyed to something other than the acquiring project
% alone -- keyed_otherwise(Jurisdiction, Class, ToWhat).  The "Terms of
% art" definition of device and the paragraph before Table C print this
% count and list; check_keyed_otherwise ties every fact to a device row.
% ---------------------------------------------------------------------
keyed_otherwise(germany, disregard, 'the imminent expropriation').
keyed_otherwise(egypt, disregard, 'a prior public-benefit project').
keyed_otherwise(portugal, disregard,
  'the declaration of public utility itself').
keyed_otherwise(cyprus, disregard,
  'works during the prior requisition possession').
keyed_otherwise(malta, disregard,
  'improvements or works of a competent authority').
keyed_otherwise(ecuador, disregard,
  'public works and other causes foreign to the owner''s action').
keyed_otherwise(france, disregard,
  'beside the announcement of the works, the prospect of land-use-rule changes and public works of the preceding
      three years').

% Art. 31 first sentence: the value estimated without taking into
% consideration the plusvalia (hypothetical advantages or gains)
% derived from the road works to be executed.
device(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 31', disregard, primary).
verified_source(device-paraguay-disregard,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 full text)').

% Art. 32 (street, avenue, plaza and road expropriations): the whole
% parcel first valued como si no hubiera obra publica proyectada (as
% if no public work were projected), the remainder then valued as
% reduced; the difference is the indemnity.
device(uruguay, 'Ley 3958 art. 32', disregard, primary).
verified_source(device-uruguay-disregard,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% S. 18(v): any increase to the value of the land acquired likely to
% accrue from the use to which it will be put not taken into
% consideration -- the Commonwealth-form scheme disregard.
device(guyana, 'Cap. 62:05 s. 18(v)', disregard, primary).
verified_source(device-guyana-disregard,
  'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% Verified NEGATIVE: no scheme-disregard and no betterment set-off;
% art. 11 second sentence excludes only owner-side post-valuation
% sowing (crops).
no_device_found(georgia,
  'Law 2349/1999 (art. 11 is a post-valuation crops exclusion only)',
  primary).
verified_source(no_device-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Verified NEGATIVE, both regimes: no scheme-disregard and no
% betterment set-off in the 1879/1884 text or in Ley 1715
% arts. 58-61 as recast by Ley 3545.
no_device_found(bolivia,
  'Reglamento 4-4-1879 (Ley 30-12-1884); Ley 1715 arts. 58-61 as recast by Ley 3545',
  mirror).
verified_source(no_device-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404); gacetaoficialdebolivia.gob.bo (norm 4015)').
```

```
% Verified NEGATIVE: s. 23 is an owner-manipulation disregard only,
% and s. 20(5) in fact makes the cause and objective of the
% expropriation a factor the committee weighs; project influence on
% the remainder is handled by the s. 22 set-off (Table D).
no_device_found(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) (s. 23 is an owner-manipulation disregard; s. 20(5) makes the expropriation purpose a
      valuation factor)',
  primary).
verified_source(no_device-thailand,
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF, vol. 136 pt. 71 Kor, 29 May 2019)').

% ---------------------------------------------------------------------
% D. THE REMAINDER -- remainder_rule(Jurisdiction, Provision, Class, Quality)
% ---------------------------------------------------------------------
remainder_rule(france, 'Code de l''expropriation art. L. 321-5',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-france, 'legifrance.gouv.fr').

remainder_rule(egypt, 'Law 10/1990 art. 17',
               set_off_permitted, transcription).
verified_source(remainder-egypt, 'corrected transcription').

% As originally published; consolidation not re-verified.
remainder_rule(brazil, 'DL 3.365/1941 art. 27 (as originally published)',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-brazil, 'planalto.gov.br (1941 original)').

remainder_rule(turkiye, 'Kamulastirma Kanunu m. 12 (up to 50 percent)',
               set_off_capped, transcription).
verified_source(remainder-turkiye, 'Wikisource transcription').

remainder_rule(japan, 'Land Expropriation Act art. 90',
               set_off_prohibited, primary).
verified_source(remainder-japan, 'elaws.e-gov.go.jp').

% Read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF:
% official source, machine transcription.
remainder_rule(algeria, 'Loi 91-11 art. 22 (nuqsan al-qima)',
               depreciation_compensable, transcription).
verified_source(remainder-algeria,
                'Journal officiel (JO), tesseract OCR of scanned PDF').

remainder_rule(germany, 'BauGB sec. 96(1) Nr. 2 (Wertminderung)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-germany, 'gesetze-im-internet.de').

% Separate valuation of the whole, the part taken and the remainder;
% depreciation and severance losses itemised and added.
remainder_rule(portugal, 'Codigo das Expropriacoes art. 29',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-portugal,
  'Diario da Republica I-A n. 219, 18-9-1999 (files.dre.pt, archived); pgdlisboa.pt').

% --- EU additions, verified 2026-09-02 ---

% An immediate and special increase in value that execution of the
% works will bring to the remainder may be taken into consideration in
% evaluating the indemnity.
remainder_rule(luxembourg, 'Loi du 15 mars 1979 art. 38',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-luxembourg, 'legilux.public.lu').

% On a partial taking, regard both to the value of the ground ceded
% and to the diminution in value of the remainder.
remainder_rule(austria, 'EisbEG par. 6',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-austria, 'ris.bka.gv.at').

% Direct pecuniary damage on the retained land expressly compensable:
% a construction work or improvement rendered useless, loss or
```

```
% reduction of the possibility to build, loss or lengthening of
% access.
remainder_rule(estonia, 'KAHOS sec. 13',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-estonia,
                'riigiteataja.ee (RT I, 04.12.2024, 10)').

% Losses include, in any case, the reduction in value of the remaining
% part and changes in its use.
remainder_rule(latvia, 'Alienation Law sec. 25(2)(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-latvia, 'likumi.lv').

% A small or unusable remainder is, at the owner's request, designed
% together with the parcel taken as a single parcel -- taken with it.
remainder_rule(lithuania, 'Zemes istatymas art. 46(10)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-lithuania, 'e-seimas.lrs.lt').

% The expropriation extends to the remainder where the owner could not
% use it, or only with disproportionate difficulties, on the owner's
% objection raised at latest at the oral hearing.
remainder_rule(slovakia, 'Act 282/2015 secs. 2(4)-(5)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-slovakia, 'slov-lex.sk').

% The remaining part is expropriated at the owner's request where the
% owner has no economic interest in using it, regard being had to the
% diminution in its value.
remainder_rule(croatia, 'Zakon o izvlastenju art. 10',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-croatia, 'narodne-novine.nn.hr').

% Idiaiteri apozimiosi (separate compensation) for the remaining part
% where its value is significantly reduced relative to its intended
% use.
remainder_rule(greece,
               'N. 2882/2001 art. 13(4), as replaced by L. 4070/2012 art. 128(2)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-greece, 'et.gr (FEK gazette PDFs)').

% Two-way rule: increase set off, decrease compensated; severance
% damage computed under rule (z).
remainder_rule(cyprus, 'Law 15/1962 s. 10, rules (st)-(z)',
               set_off_permitted, mirror).
verified_source(remainder-cyprus, 'cylaw.org (consolidated mirror)').

% Verified NEGATIVE: Cap. 573 controls partial takings by confining
% what may be taken (arts. 46-48: whole-house, building-site and
% minimum-remainder rules) rather than by a severance or betterment
% head; no set-off found.
no_remainder_found(malta,
  'Government Lands Act arts. 46-48 (extent-control; no severance or betterment head found)',
  primary).
verified_source(no_remainder-malta, 'legislation.mt').

% --- Additions pass, verified 2026-09-02 ---

% Thin rule: art. 6(4) obliges the purchase proposal to include
% compensation for related property that is insignificant or less
% valuable and useless without the property taken.  Classed on that
% narrow textual basis; flagged for editorial review -- the class fits
% imperfectly.
remainder_rule(georgia, 'Law 2349/1999 art. 6(4)',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-georgia,
  'matsne.gov.ge (doc 16480, consolidation 13.06.2023)').

% Art. 5(2): owner may demand alienation of the remainder where it
% loses its economic or functional significance; where at least 75 per
```

```
% cent of the whole is taken; or where the remainder's market value
% falls by at least 25 percent.
remainder_rule(armenia, 'Law HO-185-N art. 5(2)',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-armenia,
  'arlis.am (act 220993, official incorporation from 17.02.2026)').

% Severance damage a mandatory assessment factor (art. 56.1.4);
% special compensation where the remainder is used for works
% (art. 60); the acquiring body may take the remainder where the
% partial claim equals or exceeds the whole (art. 61); adjoining land
% damaged without a taking compensable (art. 62).  No betterment
% set-off anywhere in arts. 54-66.
remainder_rule(azerbaijan, 'Law 987-IIIQ arts. 56.1.4, 60-62',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-azerbaijan, 'e-qanun.az (framework 19613)').

% Owner may demand total expropriation when left with less than 15 per
% cent of the property by extension or price; a remainder below the
% municipal minimum lot size must be taken.  COGEP art. 96(2) also
% mandates deduction of plusvalia on a partial expropriation -- a
% betterment set-off recorded here beside the row.
remainder_rule(ecuador, 'LOSNCP art. 64; COGEP art. 96(5)',
               extension_on_owner_demand, mirror).
verified_source(remainder-ecuador,
  'portal.compraspublicas.gob.ec; biblioteca.defensoria.gob.ec (COGEP, consolidation to 4-VIII-2026)').

% Total acquisition on the owner's demand at fixed urban and rural
% thresholds (art. 6); agrarian parallel in Estatuto Agrario art. 99.
remainder_rule(paraguay, 'Ley 5389/2015 art. 6; Estatuto Agrario art. 99',
               extension_on_owner_demand, primary).
verified_source(remainder-paraguay,
  'bacn.gov.py (Ley 5389/2015 and Ley 1863/2002 full texts)').

% Art. 29 third limb: an aumento de valor inmediato y especial that
% the works produce on the rest of the property is taken into account
% in the assessment -- betterment on the remainder set off, with no
% stated cap.
remainder_rule(uruguay, 'Ley 3958 art. 29 (third limb), with art. 32',
               set_off_permitted, primary).
verified_source(remainder-uruguay,
  'impo.com.uy (Diario Oficial 3-4-1912 scan, p. 26)').

% Art. 19: the demerito resulting from the partial occupation and
% division of the property in the part not taken paid as
% indemnifiable damages; the owner's valuation costs included in the
% price.
remainder_rule(bolivia, 'Reglamento 4-4-1879 art. 19 (Ley 30-12-1884)',
               depreciation_compensable, mirror).
verified_source(remainder-bolivia,
  'lexivox.org (BO-DS-18790404), sourced from gacetaoficialdebolivia.gob.bo').

% S. 18(b) severance damage, s. 21 (assessment may assume agreed
% accommodation works), s. 11 (injurious affection where no land is
% taken); no betterment set-off appears in the text.
remainder_rule(guyana, 'Cap. 62:05 ss. 18(b), 21 and 11',
               depreciation_compensable, primary).
verified_source(remainder-guyana, 'mola.gov.gy (Laws of Guyana, L.R.O. 1/2012)').

% A project-caused rise in the value of the remaining land in the same
% plot is deducted, but in no case beyond fifty percent of the
% compensation (s. 22 para 1, the Turkiye family); disapplied where
% the owner pays the transport-infrastructure betterment tax (para 2);
% a project-caused fall in the remainder's value itself compensable
% (para 3).  The fifty percent ceiling is new in 2019 (the 1954 and
% 1987 Acts capped only at the compensation itself).
remainder_rule(thailand,
  'Act B.E. 2562 (2019) s. 22 (up to 50 percent; disapplied where betterment tax paid)',
  set_off_capped, primary).
verified_source(remainder-thailand,
```

```
  'ratchakitcha.soc.go.th (archived official gazette PDF); lineage: ocs.go.th full-text register (1954 s. 14, 1987 s.
       21)').

% ---------------------------------------------------------------------
% Fact keys and per-row quality (for the sourcing and tally checks)
% ---------------------------------------------------------------------
fact_key(measure-J)   :- measure_rule(J, _, _, _).
fact_key(date-J)      :- date_rule(J, _, _, _).
fact_key(device-J-C)  :- device(J, _, C, _).
fact_key(remainder-J) :- remainder_rule(J, _, _, _).
fact_key(no_device-J) :- no_device_found(J, _, _).
fact_key(no_remainder-J) :- no_remainder_found(J, _, _).

quality_of(measure-J, Q)   :- measure_rule(J, _, _, Q).
quality_of(date-J, Q)      :- date_rule(J, _, _, Q).
quality_of(device-J-C, Q)  :- device(J, _, C, Q).
quality_of(remainder-J, Q) :- remainder_rule(J, _, _, Q).

% ---------------------------------------------------------------------
% Quantified claims: quantified_claim(Name, NumberAssertedInProse).
% Each is recomputed by computed(Name, N) below.  The tex marks each
% quantified sentence with a comment naming its predicate.
% ---------------------------------------------------------------------
quantified_claim(n_measure_rules, 35).
quantified_claim(n_measure_compulsory, 34).
quantified_claim(n_percentage_addition, 3).
quantified_claim(n_percentage_reduction, 1).
quantified_claim(n_higher_of, 4).
quantified_claim(n_full_compensation, 6).
quantified_claim(n_market_value, 7).
quantified_claim(n_open_market_value, 2).
quantified_claim(n_date_rules, 26).
quantified_claim(n_device_rows, 31).
quantified_claim(n_device_classes, 5).
quantified_claim(n_disregard, 22).
quantified_claim(n_date_fixing, 4).
quantified_claim(n_use_restriction, 3).
quantified_claim(n_one_way_ratchet, 1).
quantified_claim(n_conferral, 1).
quantified_claim(n_multi_class_jurisdictions, 3).
quantified_claim(n_keyed_otherwise, 7).
quantified_claim(n_no_device, 6).
quantified_claim(n_no_remainder, 1).
quantified_claim(n_remainder_rules, 26).
quantified_claim(n_setoff_permitted, 6).
quantified_claim(n_setoff_capped, 2).
quantified_claim(n_setoff_prohibited, 1).
quantified_claim(n_depreciation_compensable, 11).
quantified_claim(n_extension_on_owner_demand, 6).
quantified_claim(n_rows, 118).
quantified_claim(n_primary_rows, 98).
quantified_claim(n_mirror_rows, 13).
quantified_claim(n_transcription_rows, 5).
quantified_claim(n_commentary_rows, 2).
quantified_claim(n_coined_terms, 8).

count(Goal, N) :- findall(x, Goal, L), length(L, N).

computed(n_measure_rules, N) :- count(measure_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_measure_compulsory, N) :-
    count(( measure_rule(J, _, _, _),
            rule_purpose(J, compulsory_acquisition) ), N).
computed(n_percentage_addition, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_plus_percentage, _), N).
computed(n_percentage_reduction, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value_with_percentage_reduction, _), N).
computed(n_higher_of, N) :-
    count(measure_rule(_, _, higher_of_enumerated_bases, _), N).
computed(n_full_compensation, N) :-
    count(measure_rule(_, _, full_compensation_clause, _), N).
```

```
computed(n_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, market_value, _), N).
computed(n_open_market_value, N) :-
    count(measure_rule(_, _, open_market_value, _), N).
computed(n_date_rules, N) :- count(date_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_device_rows, N) :- count(device(_, _, _, _), N).
computed(n_device_classes, N) :- count(valid_device_class(_), N).
computed(n_disregard, N) :- count(device(_, _, disregard, _), N).
computed(n_date_fixing, N) :- count(device(_, _, date_fixing, _), N).
computed(n_use_restriction, N) :-
    count(device(_, _, use_restriction, _), N).
computed(n_one_way_ratchet, N) :-
    count(device(_, _, one_way_ratchet, _), N).
computed(n_conferral, N) :- count(device(_, _, conferral, _), N).
computed(n_multi_class_jurisdictions, N) :-
    findall(J, ( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ), L),
    sort(L, S), length(S, N).
computed(n_keyed_otherwise, N) :- count(keyed_otherwise(_, _, _), N).
computed(n_no_device, N) :- count(no_device_found(_, _, _), N).
computed(n_no_remainder, N) :- count(no_remainder_found(_, _, _), N).
computed(n_remainder_rules, N) :- count(remainder_rule(_, _, _, _), N).
computed(n_setoff_permitted, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_permitted, _), N).
computed(n_setoff_capped, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_capped, _), N).
computed(n_setoff_prohibited, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, set_off_prohibited, _), N).
computed(n_depreciation_compensable, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, depreciation_compensable, _), N).
computed(n_extension_on_owner_demand, N) :-
    count(remainder_rule(_, _, extension_on_owner_demand, _), N).
computed(n_rows, N) :-
    computed(n_measure_rules, A), computed(n_date_rules, B),
    computed(n_device_rows, C), computed(n_remainder_rules, D),
    N is A + B + C + D.
computed(n_primary_rows, N) :- count(quality_of(_, primary), N).
computed(n_mirror_rows, N) :- count(quality_of(_, mirror), N).
computed(n_transcription_rows, N) :- count(quality_of(_, transcription), N).
computed(n_commentary_rows, N) :- count(quality_of(_, commentary), N).
computed(n_coined_terms, N) :- count(term_coined(_, _), N).

% ----------------------------------------------------------------------
% Checks
% ----------------------------------------------------------------------
check_vocabulary :-
    forall(measure_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_measure_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(date_rule(_, _, A, Q),
           ( valid_date_anchor(A), valid_quality(Q) )),
    forall(device(_, _, C, Q),
           ( valid_device_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(remainder_rule(_, _, C, Q),
           ( valid_remainder_class(C), valid_quality(Q) )),
    forall(no_device_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(no_remainder_found(_, _, Q), valid_quality(Q)),
    forall(rule_purpose(_, P), valid_purpose(P)),
    forall(measure_rule(J, _, _, _), rule_purpose(J, _)),
    forall(rule_purpose(J, _), measure_rule(J, _, _, _)).

check_sourced :-
    forall(fact_key(K), verified_source(K, _)).

check_terms :-
    coined_terms_in_tex(Terms),
    forall(member(T, Terms), term_coined(T, _)),
    length(Terms, N),
    computed(n_coined_terms, N).

check_claims :-
    forall(quantified_claim(Name, Asserted),
```

```
          ( computed(Name, Computed),
            (  Computed =:= Asserted
            -> true
            ;  format('CLAIM MISMATCH: ~w asserted ~w, computed ~w~n',
                      [Name, Asserted, Computed]),
               fail
            ) )).

check_multi_class :-
    forall(( device(J, _, C1, _), device(J, _, C2, _), C1 @< C2 ),
           both_classes(J, C1, C2)).

check_keyed_otherwise :-
    forall(keyed_otherwise(J, C, _), device(J, _, C, _)).

run_check(Label, Goal) :-
    (  call(Goal)
    -> format('~w ... PASS~n', [Label])
    ;  format('~w ... FAIL~n', [Label]), fail
    ).

check :-
    run_check('(i)   vocabulary closure          ', check_vocabulary),
    run_check('(ii)  every fact sourced          ', check_sourced),
    run_check('(iii) coined terms mirrored       ', check_terms),
    run_check('(iv)  quantified claims recomputed', check_claims),
    run_check('(v)   multi-class annotated       ', check_multi_class),
    run_check('(vi)  keyed-otherwise rows exist  ', check_keyed_otherwise),
    computed(n_rows, R),
    computed(n_primary_rows, P),
    format('check/0 passed: ~w rows verified, ~w on primary sources.~n',
           [R, P]).
```

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 Grundsatzerklärungen, 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 Schadensersatz 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 *Wolastoqey* 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

; 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/cofce/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 Cuautlalpan 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`

; `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 Sekretariatsía 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: Abgeordnetenkammer, 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

Entscheidung des Plenums (UnoTV; Milenio; Almomento), Ende Mai 2026; Urteil noch nicht veröffentlicht, `https://www.milenio.com/`

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 vermarktbar 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*“) diente. 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^2); 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 berichtetete Urteil vom August 2026 konnte nicht bestätigt werden und wird hier nicht herangezogen.

Mietpreisbindung bestätigt – und welche Auswirkungen dies auf den Einkommensansatz hat. Im Verfahren „Amparo en Revisión 546/2025“, das am 18. Februar 2026 vom Plenum verhandelt wurde, focht 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 Nació n, unterzeichnet am *engroses* (offizielle PDF-Dateien, auf Spanisch zu lesen): Amparo en Revisió n 546/2025, `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` . 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` .

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-reverses-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 „ *Pallansch 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 Leó n 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/engroses/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

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-estos-documentos-seran-validos-desde-agosto-378738.html

; https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_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 Fehlertoleranz, 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`

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-findings:-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-sets-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 sentimentalen Aspekten von Wohngrundstücken. In der Rechtssache „“ (2026 ONCA 21) 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 Schadensersatzes 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`

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`

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.

Aktuelle Gerichtsurteile aus Mittelamerika: Costa Rica, Guatemala, Panama

Von AI aus dem Spanischen ins Englische übersetzt

Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsurteile • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/35aawn75

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



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

Umfang und Quellen

Dieser Beitrag befasst sich mit drei mittelamerikanischen Ländern – Guatemala, Costa Rica und Panama –, die in Ausgabe 1 noch nicht behandelt wurden. Das Bewertungsobjekt ist, wie Immobilien dort bewertet werden und wie das Gesetz diesen Wert festlegt. Das Enteignungs – die Enteignung von Privateigentum durch den Staat, was in der US-Praxis als „eminent domain“ oder „condemnation“ bezeichnet wird – bildet den umfangreichsten Abschnitt: zwei Schiedssprüche aus In-

vestitionsabkommen gegen Guatemala, die Trennung des administrativen *avalúo*s vom gerichtlichen *justiprecio* in Costa Rica sowie eine panamaische Enteignung, deren Wert noch nicht beziffert wurde. Damit ist das Bewertungsobjekt jedoch noch nicht erschöpfend behandelt: Die guatemaltekische Grundsteuerreform, die panamaische Bemessungsgrundlage für die Übertragungssteuer und die Abschreibungsdauer, der Ausgangspreis bei einer gerichtlichen Versteigerung in Panama sowie die costaricanische Wertermittlung bei der Aufteilung des ehelichen Vermögens werden im Folgenden unter eigenen Überschriften behandelt.

Nur wenig davon wird in Gerichtsentscheidungen erwähnt. Die beiden guatemaltekischen Schiedssprüche wurden auf Jus Mundi auf Englisch verlesen, und eine Entscheidung der costaricanischen Sala Constitucional wird in der eigenen Datenbank der Justiz (Nexus) zitiert. Die Entscheidung der panamaischen „Sala Tercera“ ist aus dem Auszug der „Procuraduría de la Administración“ bekannt, nicht aus dem Urteil selbst. Der Rest – die PCCP-Klage, das guatemaltekische Dekret, die panamaische Auktionsgrundlage, die Schiedsverfahren zu Kanal und Hafen sowie die costa-ricanische Familienrechtspraxis – stützt sich auf Presseberichte oder Kommentare von Fachleuten und wird an der jeweiligen Stelle entsprechend gekennzeichnet. Aus diesem Beitrag sollten keine Zahlen ohne Angabe der zugrunde liegenden Quelle zitiert werden.

Herkunft. Auf Spanisch gelesene Texte werden an der entsprechenden Stelle mit einem Quellenverweis versehen, der auf das Original verweist. Alles, was diese Abteilung zu einer solchen Entscheidung sagt, ist eine eigene, auf Englisch verfasste Zusammenfassung und keine Übersetzung der Worte des Gerichts, und die spanische Ausgabe dieser Zeitschrift muss diese Passagen als redaktionelle Beschreibung darstellen und dem Link folgen, anstatt diesen englischen Text wieder ins Spanische zu übersetzen.

Enteignung

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

Guatemala – Stichtag und ein Bestandswert, der auf der Grundlage von Untersuchungsergebnissen ermittelt wurde

***Kappes* — Marktwert vereinbart, alles sonstige umstritten.** In einem Schiedsspruch vom 23. Dezember 2025 im Zusammenhang mit dem Bergbaukonzession „Tambor / La Puya“ einigten sich die Parteien darauf, dass der Maßstab der Marktwert sei, stritten sich dann aber über fast alle dafür relevanten Faktoren: den Zeitpunkt, zu dem der Wert festgesetzt werden sollte (*ex ante* 2016 im Gegensatz zum Zeitpunkt des Schiedsspruchs), die Entwicklung des Goldpreises, den diskontierten Cashflow im Gegensatz zu den versunkenen Kosten sowie die Bewertung eines beschlagnahmten Goldkonzentratbestands —, den der Sachverständige des Klägers als beschlagnahmte Gramm multipliziert mit dem Spotpreis und einer Zahlungsfähigkeit von 83 Prozent bewertete. Das Schiedsgericht wies die Klage ab, deren Streitwert US-$400 Millionen überstieg.

***Energía y Renovación* — eine Kostenbemessung, abzüglich der nicht geminderten Kosten.** In einem Schiedsspruch vom 31. März 2025 stand die Höhe des Streitwerts zwischen den versunkenen Kosten des Klägers in Höhe von 146,8 Millionen US-$und dem vom Staat angegebenen Betrag von 35,7 Millionen US-$. Das Schiedsgericht ging von den Kosten aus, zog die realisierbaren

Vermögenswerte und Steuern ab und reduzierte das Ergebnis anschließend um 20 Prozent aufgrund der unterlassenen Schadensminderung.

Auswirkungen für Gutachter. Bei keinem der beiden Schiedssprüche handelt es sich um eine Grundstücksbewertung, und keiner sollte als solche herangezogen werden. Was sie beinhalten, ist die Datumsfrage in ihrer reinsten, vor Gericht ausgetragenen Form – bei der ein und derselbe Vermögenswert je nachdem, ob es vor Inkrafttreten der beanstandeten Maßnahme oder zum Zeitpunkt des Schiedsspruchs bewertet wird, zu wesentlich unterschiedlichen Werten führt – und, im Zusammenhang mit dem Konzentratbestand, ein ungewöhnlich anschauliches Beispiel für die Preisermittlung von Lagergut anhand von Analyseergebnissen, Kassakursen und einem Zahlungsfähigkeitsfaktor anstelle eines Vergleichs.

Anmerkung zur Überprüfung: Die IUSI-Kataster- und Steuerreform (Dekret 18-2026) wird im Abschnitt *„Steuern“* weiter unten behandelt, wo sie hingehört. Die Verweisung des IACHR-Falls 13.550 (Maya Achí / Finca Buena Vista) an den Interamerikanischen Gerichtshof, über die am 28. Juli 2026 berichtet wurde, betrifft gemeinschaftliches Eigentumsrecht und enthält keinen veröffentlichten Betrag für eine angemessene Entschädigung. Der Fall wird nicht als Bewertungsfall geführt.

Quellen — *Kappes* award (Englisch): `https://jusmundi.com/fr/document/decision/en-daniel-w-kappes-and-kappes-cassidy-associates-v-republic-of-guatemala-award-tuesday-23rd-december-2025`; *Energía y Renovación* award (Englisch): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/decision/en-energia-y-renovacion-holding-s-a-v-republic-of-guatemala-award-monday-31st-march-2025`; IUSI-Berichterstattung zur Reform: `https://www.riotimesonline.com/guatemala-property-tax-reform-45-towns-collected-nothing-in-2025/`.

Costa Rica – das Verwaltungsangebot und der gerichtlich bestellte *perito*

Zwei Bewertungen, von denen nur eine verbindlich ist. Die Struktur gemäß dem Ley de Expropiaciones, Artikel 21–22, 30 und 32, stellt die klarste Rechtsauffassung unter den in diesem Quartal hinzugefügten Rechtsordnungen dar*justiprecio*. Die Verwaltungsentscheidung *avalúo* ist das Angebot des Staates, nicht die Entschädigung. Der Eigentümer hat fünf Werktage Zeit, um Einspruch einzulegen. Wird Einspruch eingelegt, wird der gerichtliche *justiprecio* von einem gerichtlich bestellten Gutachter *perito* festgelegt, und die Wertermittlung muss die Topografie, den Zustand und die Nutzung der baulichen Anlagen, Verkäufe benachbarter Grundstücke, die gewerbliche und industrielle Nutzung, die Rechte der Mieter sowie Belastungen berücksichtigen. Die Gerichte weisen die These zurück, dass ein „*avalúo*“ rechtmäßig null betragen darf.

Ein exemplarisches Angebot. In den Verwaltungsunterlagen, auf die in den Unterlagen der Procuraduría General de la República Bezug genommen wird, ist ein eingereichtes Angebot in Höhe von 380,6 Millionen CRC verzeichnet, das sich wie folgt zusammensetzt: 98,8 Millionen CRC für Grundstücke, 272,2 Millionen CRC für ergänzende Arbeiten und 9,6 Millionen CRC für Pachtentschädigungen. Die Anteile geben Anlass zur Kenntnisnahme: In dieser Akte machte der Grundstücksanteil weniger als ein Viertel des Angebots aus.

BeschlussóNr. 03364-2026 — Einschränkung ohne Angabe eines Betrags. Am 28. Januar 2026 entschied das Verfassungsgericht über eine Anfechtung des Dekrets 25902-MIVAH, das die Sonderzone „GranÁrea Metropolitana“ betraf, nachdem das INVU aus planerischen Gründen die Parzellierung abgelehnt hatte. In dem Fall geht es um die Einschränkung der Bebauungsrechte und nicht um die Höhe des Schadensersatzes: Die wertmäßigen Folgen sind zwar real, aber implizit, und es wurde kein Betrag zugesprochen.

Auswirkungen für Gutachter. Costa Rica trennt die beiden Bewertungen institutionell auf eine Weise, wie es in vielen Systemen nicht der Fall ist, und diese Trennung ist die praktische Erkenntnis. Ein Verwaltungsgutachten (*avalúo*), das als Angebot erstellt wird, und ein gerichtliches Gutachten (*justiprecio*), das von einem gerichtseigenen Sachverständigen erstellt wird, sind unterschiedliche Instrumente mit unterschiedlichen Adressaten, und die gesetzliche Checkliste für Letzteres ist ungewöhnlich detailliert – Mieterrechte und Belastungen werden namentlich aufgeführt und sind keine Anpassungen, die im Ermessen des Bewerters liegen.

Anmerkung zur Überprüfung: Es wurde kein costa-ricanischer Beschluss aus den Jahren 2025–26 gefunden, in dem der Umsatzvergleich und die Kostenstruktur neu festgelegt wurden. Der laufende Rechtsstreit ist weiterhin das Verwaltungsverfahren *avalúo* gegenüber dem Gerichtsverfahren *perito*.

Quellen — Verfassungsgericht, BeschlussóNr. 03364-2026 (auf Spanisch): `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1362426`; zum „*avalúo*“ mit dem Wert Null: `https://nexuspj.poder-judicial.go.cr/document/sen-1-0007-1062912`; PGR-Akte „*justiprecio*“ (Spanisch): `https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/asunto_cons/asu_informe_pgr.aspx?ContInforme=0&param1=AIP&nValor1=1&param5=18-016832-0007-CO&paramInf=1&strTipM=IP1`; Leitfaden für Praktiker (Spanisch): `https://www.corporaciongc.com/articulos/expropiacion-costa-rica-derechos`.

Panama — ein Streit um die Eigentumsrechte, und *peritos* wurde ausgeschlossen

PCCP gegen das Exekutivdekret 90. Panama Colon Container Port (PCCP), der ehemalige Konzessionsnehmer des Containerhafens Isla Margarita, reichte am 19. Dezember 2025 bei der Sala Tercera des Corte Suprema Klage gegen das Exekutivdekret Nr. 90 vom 20. Oktober 2025 ein, mit dem die Präsidentschaft die Enteignung von einundvierzig *fincas* auf der Insel angeordnet hatte. Das Interesse an der Wertermittlung liegt darin, dass die Preisverhandlungen ins Stocken geraten sind. *La Prensa* berichtet, dass die PCCP selbst die „*peritos* “ des Ministeriums für Wirtschaftí und Finanzen sowie des Generalrechnungshofesí a General daran gehindert habe, das Gelände zu betreten, und dass die Höhe der Entschädigung , die der Staat zahlen muss, nicht bekannt ist. Der Erlass ordnete die Enteignung an; der Eigentümer, der dagegen Einspruch erhebt, soll die Bewerter des Staates vom Grundstück ferngehalten haben, und es liegt kein Betrag vor.

Auswirkungen für Gutachter: Wenn der Bericht zutrifft, geht die Behinderung in diesem Fall vom Eigentümer aus, nicht vom Staat. Ein Eigentümer, der die Rechtmäßigkeit einer Enteignung anficht, könnte die staatliche Wertermittlung als einen Schritt in genau jenem Verfahren betrachten, das angefochten wird, und die Zusammenarbeit verweigern; der Preis für diese Haltung ist, dass die Entschädigung unbestimmt bleibt, solange die Anfechtung verhandelt wird. Kann die Wertermittlung nicht durchgeführt werden, verschiebt sich der Wertstichtag, und jeder Monat dieser Verschiebung wirft die Frage auf, auf welchen Markt sich der letztendliche Wert beziehen wird. Der Bericht gibt keine Auskunft darüber, wer im Besitz des „*fincas*“ ist, und in diesem Punkt werden hier keine Annahmen getroffen.

Anmerkung zur Überprüfung: Es konnte in öffentlich zugänglichen Quellen kein veröffentlichtes Urteil des panamaischen „*justiprecio*“ aus den Jahren 2025–26 gefunden werden, in dem eine Enteignungsentschädigung festgesetzt wurde. Die Entscheidung des „Primer Tribunal Superior“ vom 13. Mai 2026, mit der die Klage von „*amparos*“ gegen den „Acuerdo Municipal 270“ abgewiesen wurde, lässt den lokalen Flächennutzungsplan von San Francisco-Bebauungsplan in Kraft; eine solche Flächennutzungsplanung ist wertbestimmend, wie das chilenische Material in der Rubrik „Aktuelle südamerikanische Gerichtsurteile“ (C7) dieser Ausgabe zeigt, doch das Gericht hat keinen konkreten Betrag festgelegt. Die strafrechtliche *comiso* von Wohnimmobilien im Rahmen der Operación Génesis stellt eher eine Einziehung als eine Wertermittlung dar. Weder das eine noch das

andere wird behandelt. Über den oben genannten PCCP-Fall wird auf der Grundlage einer einzigen Presseuntersuchung berichtet; die Klage selbst wurde nicht eingesehen, und es liegt weder ein Urteil noch ein Gutachten vor. Die Schiedsverfahren bezüglich der Kanal- und Hafenkonzessionen sind weiter unten unter *„Partnerschafts-, Gesellschafter- und Ausstiegsstreitigkeiten“* aufgeführt, wo es um den Wert einer Konzession und nicht um den Wert von Grundstücken geht.

Quellen — PCCP gegen Decreto Ejecutivo 90, *La Prensa* Ermittlungsbehörde (auf Spanisch lesen): `https://www.prensa.com/unidad-investigativa/la-antigua-concesionaria-del-puerto-de-isla-margarita-demanda-el-decreto-de-expropiacion-que-ordeno-la-presidencia/`; PLOT San Francisco / Acuerdo 270 (Spanisch): `https://enmayuscula.com/generales/210438-tribunal-rechaza-recursos-contra-el-plot-de-san-francisco-y-deja-en-firme-el-acuerdo-270`.

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.

Guatemala — Der IUSI-Satz wurde auf null gesetzt. Das Dekret Nr. 18-2026 vom 28. August 2026 legt den IUSI-Satz für Wohn- und gemischt genutzte Immobilien auf null fest und passt die Sätze für Gewerbeimmobilien neu an. Die Reform ist gesetzgeberischer Natur und ändert eher, wer zahlt, als wie ein Gericht bewertet; sie wird hier erwähnt, weil sie mit einem Schlag den Hauptgrund beseitigt, aus dem guatemaltekische Wohnimmobilien überhaupt bewertet wurden. Berichten zufolge haben 45 Gemeinden im Jahr 2025 überhaupt keine IUSI-Steuer erhoben, was darauf hindeutet, dass das Kataster in weiten Teilen des Landes bereits rein theoretischer Natur war.

ITBI – der höhere Wert aus Kaufpreis und Katasterwert. Die Grunderwerbsteuer in Panama beträgt 2 Prozent des höheren Wertes aus dem in der Urkunde angegebenen Preis und dem „*valor catastral*“. Damit ist bei jedem Grundstückskauf eine „Kataster-gegen-Vertrag“-Regel verankert. Es handelt sich dabei eher um eine steuerrechtliche als um eine gerichtliche Bewertungsregel, doch ist es die Regel, mit der ein panamaischer Bewerter am häufigsten konfrontiert ist.

***Adama Real State v DGI* — eine Untergrenze für die Abschreibungsdauer.** Die Sala Tercera des Corte Suprema entschied am 22. Juli 2025, dass die Abschreibungsdauer von Immobilien nicht unter dreißig Jahre verkürzt werden darf, unter Anwendung von Artikel 52 des Decreto Ejecutivo 170 von 1993. Die Entscheidung ist steuerrechtlicher Natur und hat unmittelbar methodische Auswirkungen.

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist die panamaische Entscheidung aus diesem Zeitraum, die sich eher auf einen Bewertungsansatz als auf eine Transaktion bezieht. Bei einem Kostenansatz werden die aufgelaufenen Abschreibungen vom Wiederbeschaffungswert abgezogen, wobei sich der Abschreibungssatz aus der angenommenen Nutzungsdauer ergibt. Wo die Steuerbehörde und nun auch das Gericht eine Mindestdauer von dreißig Jahren festlegen, behauptet ein panamaischer Gutachtenbericht, der eine kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauer für die baulichen Verbesserungen annimmt, etwas, was die Sala Tercera abgelehnt hat, und sollte begründen, warum. Dieser Punkt lässt sich verallgemeinern: Eine Abschreibungsdauer ist kein neutraler technischer Parameter, sondern ein umstrittener , und sie wird hier in dem einzigen Forum angefochten, das darüber entschieden hat.

Quelle — „Guatemala Decreto 18-2026“, Pressebericht (Englisch): `https://www.riotimesonline.com/guatemala-iusi-property-tax-homes-foreign-owners-2026/`; ITBI, Leitfaden für Praktiker (Englisch): `https://www.panamaprop.com/en/blog/fin-itbi-vivienda-nueva-panama-2026`; *Adama Real State, S.A. v DGI*, Sala Tercera, 22. Juli 2025, Zusammenfassung des Urteils der Procuraduría de la Administración (auf Spanisch gelesen; das Urteil selbst wurde nicht gelesen): `https://jurisis.procuraduria-admon.gob.pa/tag/bienes-inmuebles/`.

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.

Panama — Gesetz Nr. 415 von 2023 gegen das neue Gesetzbuch. Die aktuelle Frage zur Wertermittlung in Panama für den Zeitraum 2025–26 betrifft nicht die Höhe der Enteignungsentschädigung, sondern den Basispreis bei einer gerichtlichen Versteigerung . Das Gesetz Nr. 415 vom 22. November 2023 änderte das Có dico Judicial dahingehend, dass das Gericht den Grundpreis auf der Grundlage des Marktwerts der Immobilie festlegt, und zwar auf der Grundlage der von den Parteien eingereichten *avalúos* . Das Có dico Procesal Civil (Gesetz Nr. 402 vom 9. Oktober 2023), in Kraft seit dem 9. Oktober 2025 in Kraft getreten ist, wird in Fachkommentaren so beschrieben, dass als Bemessungsgrundlage der Betrag herangezogen wird, den die Parteien in der Hypothekenurkunde festgelegt haben, und, falls kein solcher festgelegt wurde, der höhere Wert aus dem Katasterwert und einem gerichtlichen *avalúo* , der auf der Grundlage von *peritos* ermittelt wurde. Welche der beiden Größen für einen bestimmten Verkauf maßgeblich ist, ist der praktische Streit um die Frage: „Welche Zahl verwenden wir¿‘ Keines der beiden Gesetze wurde für diesen Eintrag im offiziellen Wortlaut herangezogen, und es wurde keine Entscheidung gefunden, in der die neue Regelung angewendet wurde.

Quelle — Gesetz Nr. 415 von 2023 (Amtlicher Text, Spanisch; gefunden, nicht vollständig gelesen): `https://www.css.gob.pa/wp-content/uploads/2024/02/Ley-415-de-2023-remates-judiciales.pdf`; J. Baso, „Elementos novedosos en los remates judiciales en el nuevo Zódigo Procesal Civil“, IPAL, 14. August 2024 (auf Spanisch gelesen): `https://www.ipal.com.pa/post/elementos-novedosos-en-los-remates-judiciales-en-el-nuevo-c%C3%B3digo-procesal-civil`.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

No decisions in this category this quarter.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Costa Rica — die Bewertung von „*gananciales* “. Es wurde kein namentlich genannter Beschluss aus den Jahren 2025–26 gefunden. Was dieser Zeitraum liefert, ist etablierte Praxis, und diese Praxis ist konkret genug, um darüber zu berichten: Gemäß den Artikeln 41 bis 54 des Familiengesetzbuchs erfolgt die Aufteilung von *gananciales* auf der Grundlage eines gerichtlichen *avalúo* , das von einem beim Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos eingetragenen Fachmann

durchgeführt wird. Das in der Fachliteratur angeführte Beispiel ist ein Haus im Wert von 220.000 US-$, das mit einer Hypothek in Höhe von 50.000 US-$ belastet ist, wobei die Aufteilung zu je 85.000 US-$ erfolgt.

Auswirkungen für Sachverständige. Zwei Merkmale unterscheiden dieses Verfahren vom US-amerikanischen Modell. Der Gutachter wird vom Gericht aus einem Berufsregister bestellt und nicht von einer Partei beauftragt, sodass der Konflikt zwischen konkurrierenden Gutachten, der die meisten Scheidungsbewertungen in den USA prägt, nicht in derselben Form auftritt; und der Abzug der Belastung wird in die Aufteilung einbezogen, anstatt darüber gestritten zu werden, was die Debatte darüber, ob die Verbindlichkeit oder das Eigenkapital zum ehelichen Vermögen gehört. Wenn es sich um ein einziges, vom Gericht bestelltes Gutachten handelt, verlagert sich die Auseinandersetzung vom Wert auf den Stichtag, und zur Praxis in Costa Rica gibt es hinsichtlich des Stichtags nur wenige Informationen.

Quelle — Kostarikanische Rechtspraxis auf der Website „*avalúo*“ zu Scheidung und Gütertrennung (auf Spanisch): `https://www.diazperitajes.com/blog/avaluo-para-divorcio-separacion-bienes/`.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

No decisions in this category this quarter.

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 Konzessionen für die Kanalhäfen, siehe: Im Januar 2026 erklärte der Corte Suprema die Konzession von 1997 für verfassungswidrig, auf deren Grundlage die Panama Ports Company (PPC), eine Tochtergesellschaft von CK Hutchison, die Häfen von Balboa und Crist betriebó bal, und im Februar übernahm der Staat die Kontrolle über beide Terminals. Die PPC strebt ein vertragliches Schiedsverfahren nach den Regeln der Internationalen Handelskammer an, in dem ihre Forderungen Berichten zufolge US-$ 2 Milliarden übersteigen; am 20. August 2026 kündigte CK Hutchison ein separates Investitionsabkommen-Schiedsverfahren an, in dem mehr als 1,5 Milliarden US-$ gefordert werden.

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

Es ist noch nicht bekannt, wie sich das Schiedsgericht entscheiden wird: Bislang wurde weder ein Schiedsspruch noch eine Stellungnahme zur Höhe des Schadenersatzes veröffentlicht. Die Fragen, die ein solcher Anspruch aufwirft – die Erträge aus der verbleibenden Laufzeit und die Gewichtung einer erwarteten, aber nicht gesicherten Verlängerung – gehören zu den typischen Problemen, mit denen ein Bewerter bei jedem Pachtvertrag oder jeder Option konfrontiert ist. Hier wird kein konkreter Betrag genannt, und die Angelegenheit wird ausschließlich anhand von Presseberichten dargestellt.

Quelle — Pressemeldungen (auf Spanisch): https://www.panamaamerica.com.pa/economia/hutchison-inicia-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-por-salida-de-dos; https://www.laestrella.com.pa/mundo/ck-hutchison-comienza-arbitraje-contra-panama-y-reclama-mas-de-1500-millones-AE25035036.

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.

No decisions in this category this quarter.

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

Von AI aus dem Portugiesischen und Spanischen ins Englische übersetzt

Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/jw6ewt36

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



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

Umfang und Quellen

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

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

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

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

Enteignung

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

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

Brasilien — Ist der Besitz ohne Eigentumsrecht ein entschädigungsfähiges Recht?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kolumbien — Die Bewertung ist eine Grundlage, nicht die Entschädigung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Argentinien — Zielwert, das Bewertungsgericht und die Anpassung von Schiedssprüchen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

tumsbestimmung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Teilenteignung und Restgrundstück. Auf Antrag des Eigentümers muss das Gesamtgrundstück erworben und entschädigt werden, wenn in einem Stadtgebiet mehr als fünfzig Prozent des Grundstücks für die Hauptwohnung (UBH, 360 m^2) oder mehr als dreißig Prozent der Grundwohnung (VBH, 90 m^2) betroffen sind; und in einem ländlichen Gebiet, wenn der Rest des Betriebs unter die „Unidad Básica de Economía Familiar“ des Estatuto Agrario, oder wenn dreißig Prozent oder mehr der Wohnung betroffen sind (Artikel 6). Ein auf diese Weise erworbener Restbesitz kann anschließend vom Ministerium nach einer amtlichen Neubewertung unentgeltlich an öffentliche Einrichtungen oder entgeltlich an private Parteien übertragen werden (Artikel 7).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uruguay – der Wert unmittelbar vor der Enteignung sowie die doppelte Enteignung im Zusammenhang mit der Straßenanlag*tasación*

Der verfassungsrechtliche Anker. Artikel 32 der Verfassung bekräftigt diese Garantie und fügt eine Regelung hinzu, die in nur wenigen Verfassungen zu finden ist: „La propiedad es un derecho inviolable, pero sujeto a lo que dispongan las leyes que se establecieren por razones de interés general. Niemand darf seines Eigentumsrechts beraubt werden, es sei denn in Fällen öffentlicher Notwendigkeit oder des öffentlichen Nutzens, die durch ein Gesetz festgelegt sind, und wobei stets vom Staatskasse eine angemessene und vorherige Entschädigung erhält“ – Eigentum ist unantastbar;

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

Das Gesetz und sein Status. Das maßgebliche Gesetz ist nach wie vor das „Ley de Expropiaciones“, Gesetz Nr.º 3.958 vom 28. März 1912, veröffentlicht im Diario Oficial (dem Amtsblatt) vom 3. April 1912 (in einer Auflage, die das Amtsblatt selbst mit dem Vermerk „reimpresa para salvar errores de copia“ kennzeichnet – nachgedruckt, um Kopierfehler zu beheben). Es gibt keine offizielle Konsolidierung: Die Rechtsinformationsdatenbank IMPO führt das Gesetz von 1912 lediglich als Anmerkungsregister, und der aktuelle Wortlaut der geänderten Artikel muss aus den Änderungsgesetzen selbst zusammengestellt werden – hauptsächlich aus dem Decreto-Ley Nr.º 10.247 vom 15. Oktober 1942 (Artikel 15, 16 und 42), Gesetz Nr.º 9.722 vom 18. November 1937, Gesetz Nº 19.355 vom 19. Dezember 2015 (Artikel 15, 18, 19, 25 und 40), Ley Nº 19.924 vom 18. Dezember 2020, Ley Nr.º 19.996 vom 3. November 2021 (Artikel 42) sowie, zuletzt, Gesetz Nr.º 20.446 vom 16. Dezember 2025 (Artikel 15, Buchstabe G). Die im Folgenden zitierten Bestimmungen wurden dem Scan des Amtsblatts von 1912 sowie den Texten der Änderungsgesetze auf dem IMPO-Portal entnommen.

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

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

Forderung des Beteiligten sein. Zwei weitere Absätze von Artikel 28, die die Entschädigungssumme unter Bezugnahme auf den Katasterwert zuzüglich festgelegter Prozentsätze nach oben und unten begrenzten, wurden durch das Gesetz Nr.°7.012 vom 27. Oktober 1919 aufgehoben; die Bindung an den Katasterwert ist damit entfallen. Die Gutachterhonorare sind auf ein Prozent der gerichtlichen Entschädigung festgelegt, zwischen 40 und 400 „unidades reajustables“ — indexangepasste Rechnungseinheiten — (Artikel 40, aktueller Wortlaut: Ley 19.355, Artikel 356).

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

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

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

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

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

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

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

gesetzlich vom Restbetrag abgezogen wird.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Walmart* — Die Angebote sind keine Vergleichsobjekte.** Oberster Gerichtshof, Aktenzeichen 11.215-2024, 8. September 2025. Eine teilweise Enteignung von 121,5 m^2 an der Avenida San Martí n im Rahmen einer Straßenverbreiterung. Die Kommission und das Finanzamt stützten sich auf abgeschlossene Verkäufe; der höhere Einheitspreis des Eigentümers – eine Forderung von mindestens 12 UF pro Quadratmeter, einschließlich ergänzender Arbeiten – beruhte teilweise auf Angebotspreisen. In der Rechtssache „ *sentencia de reemplazo* “ entschied das Gericht, dass Immobilienanzeigen lediglich die Preisvorstellungen des Verkäufers widerspiegeln und nicht den Transaktionswert „ “, und bestätigte den von der Kommission ermittelten Wert. Dies ist eine direkte Entscheidung zur Zusammensetzung des Datensatzes für den Verkaufsvergleich.

Santiago — Eine Zusammenlegung stellt kein erworbenes Recht dar. In einer am 4. September 2025 veröffentlichten Entscheidung bestätigte das Gericht die Entscheidung der Kommission *tasación* bezüglich einem Grundstück in Santiago und wies zwei Argumente des Eigentümers zurück: zum einen, dass die von der Kommission herangezogenen Vergleichsobjekte mit einer Fläche von mehr als 2.500 m^2 eine umfassendere und bessere Nutzung außer Acht ließen, die durch die

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

Puchuncaví — und die Grenze von Casació n. Corte Suprema, Aktenzeichen 29.007-2025, 30. April 2026, bezüglich der Straße Nogales–Puchuncaví : eine teilweise Enteignung von 4.343 m^2 . Die Kommission bezifferte den Wert der Enteignung auf etwa 28,07 Millionen CLP. Das erstinstanzliche Gericht befand den Bericht der Kommission als methodisch unzureichend und zog den vom Eigentümer vorgeschlagenen Satz von 10.000 CLP pro Quadratmeter vor, was einem Betrag von etwa 45,44 Millionen CLP entsprach. Der Oberste Gerichtshof lehnte es ab, diese Entscheidung zu ändern: Die Abwägung zwischen zwei „*peritajes* “ obliegt den Richtern der Instanz, sofern nicht gegen die Logik oder gegen etablierte Bewertungsmethoden verstoßen wurde. Chile ist daher kein Rechtsraum, in dem die Kommission stets den Vorrang hat – es ist vielmehr ein Rechtsraum, in dem die Methode erläutert werden muss, woraufhin der Einheitspreis Bestand hat.

Copiapó — Homologationón sowie Flächennutzungspläne, die nicht durchgesehen werden dürfen. Oberster Gerichtshof, Aktenzeichen 15.141-2024, Kassations- und Ersetzungsurteil vom 29. Dezember 2025 (veröffentlicht am 10. Januar 2026), betreffend das Grundstück Nr. 5 eines SERVIU-Straßenbauprojekts in El Palomar: 5.693 m^2 zu einem Preis von 10.800 CLP pro Quadratmeter. Dies ist die eindeutigste Darlegung der anerkannten Methode für städtische Grundstücke. Die Kommission berücksichtigte Verkäufe und Angebote in diesem Sektor und korrigierte diese unter *homologación* Berücksichtigung von Faktoren wie Lage, Flächennutzungsplan, derzeitige Nutzung, Urbanisierungsgrad, Erreichbarkeit, Topografie und Bodenbeschaffenheit; die Vergleichsobjekte lagen größtenteils in denselben *Plan Regulador Comunal* Zonen wie das Bewertungsobjekt und erstreckten sich über 5.000 m^2. Der Sachverständige des Eigentümers räumte die restriktive Flächennutzungsplanung am Flussufer ein, behauptete ohne Beleg, dass der Plan gerade aktualisiert werde, und wählte Vergleichsobjekte aus den Zonen B und C aus. Das Gericht betrachtete die Flächennutzungsplanung als wertbestimmend, verwarf diesen Bericht wegen mangelnder fachlicher Genauigkeit, hob das vorinstanzliche Urteil auf und wies die Klage in vollem Umfang ab, wobei es die Zahlen der Kommission beibehielt.

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

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

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

Anpassungen des erstinstanzlichen Betrags; Zinsen erst bei Rechtskraft. In einer am 7. Oktober 2025 veröffentlichten Entscheidung zu 1.979 m^2 , die in San Pedro de la Paz für die Konzession „Puente Industrial“ erbracht wurden, klärte der Corte Suprema zwei Zeitpunkte, die zuvor miteinander vermischt worden waren. Der „*reajuste* “ – die Inflationsanpassung – läuft ab dem Datum des erstinstanzlichen Urteils, in dem der Quadratmeterwert festgesetzt wurde, sodass der vom erstinstanzlichen Gericht festgestellte Wert real ab dem Zeitpunkt seiner Feststellung erhalten bleibt. Zinsen laufen dagegen erst, sobald das Urteil rechtskräftig ist. Der Unterschied ist nicht nur rein rechnerischer Natur: Er legt die Kosten des Rechtsmittels der Partei auf, die es eingelegt hat.

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

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

Besteuerung

Rechtsbehelfe gegen die steuerliche Wertfeststellung, gegenwärtige Nutzung gegenüber der höchsten und besten Nutzung, Sonderimmobilien und Versorgungsanlagen, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Bewertung von Naturschutzdienstbarkeiten.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kreditvergabe, Zwangsversteigerung und Hypothekenregulierung

Bewertungen bei Kreditvergabe und Umschuldung, Unabhängigkeitsregeln nach GSE, FHA und FIRREA, Klagen auf die Restforderung und die Frage, welchen Schaden die Bewertung tatsächlich verursacht hat.

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

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

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

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

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

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

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

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

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

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

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

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

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

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

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

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

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

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

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

Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern und über Abfindungen

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

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

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

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

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

Versicherung, Sachschaden, umweltbedingte Wertminderung und vertragliche Schadensersatzansprüche

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis zum Erfassungsbereich — Suriname und Französisch-Guayana

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

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

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

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

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

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

Aktuelle Gerichtsverfahren: Die Karibik

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/7est1f86

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 Rechtsordnungen sind umrandet und schattiert dargestellt.

CAYMAN-INSELN · JAMAIKA · ST. KITTS & NEVIS · VIRGIN-INSELN (BR.) · VIRGIN-INSELN (US)

Anguilla, die Bahamas, Barbados, Belize, Kuba, Puerto Rico sowie Trinidad und Tobago erscheinen nur in Kurz- oder Anmerkungseinträgen und sind nicht schattiert.

Umfang und Quellen

Dieser Teil befasst sich mit den Kaimaninseln (einschließlich einer Berufung vor dem Privy Council durch die Gerichte der Kaimaninseln), Jamaika, St. Kitts und Nevis (einem Mitgliedstaat des Obersten Gerichtshofs der Ostkaribik) sowie den Amerikanischen Jungferninseln, mit einem Hinweis zur Stempelsteuer auf den Britischen Jungferninseln, kurzen Einträgen zu Anguilla, den Bahamas, Belize, Kuba, Puerto Rico sowie Trinidad und Tobago und einem kurz erwähnten Fall aus Barbados.

Zwei kontextbezogene Anmerkungen prägen den gesamten Beitrag. Erstens macht die Enteignung nur einen kleinen Teil davon aus: ein jamaikanischer Schiedsspruch (*Hyde*), über den in der Presse berichtet wurde, die damit eingereichten verfassungsrechtlichen und Helms-Burton-Aspekte sowie

eine Entscheidung des Privy Council aus dem Jahr 2022 in Bezug auf Anguilla, die als Hintergrundinformation herangezogen wurde. Die ausführlich behandelten Entscheidungen befassen sich stattdessen mit den zu bewertenden Rechten – eingetragene Eigentumsrechte und deren Ausnahmen, Eigentumswohnungen (in den Vereinigten Staaten „Condominiums“), Dienstbarkeiten, die Rangfolge gesicherter Forderungen und die gesetzliche Rückkaufsrecht – und jede angewandte Entschädigungsregel wird an der jeweiligen Stelle genannt. Das ist keine Abweichung vom Bewertungsobjekt der Abteilung, sondern ein repräsentatives Beispiel dafür: Der Grund, warum Enteignungen an anderer Stelle in dieser Ausgabe dominieren, ist, dass sie veröffentlicht werden, während Streitigkeiten auf dem regulären Markt häufig nicht veröffentlicht werden. Die karibischen Gerichtsbarkeiten berichten über den regulären Markt, und diese Ausgabe nutzt diese Gelegenheit. Zweitens gehören mehrere der behandelten Rechtsordnungen zum Berufungssystem des Judicial Committee of the Privy Council (JCPC), dem in London ansässigen obersten Berufungsgericht für viele karibische Commonwealth- und überseeische Rechtsordnungen; „His Majesty in Council“ ist die formelle Bezeichnung für eine Berufung vor diesem Gremium.

Dieser Beitrag enthält Material, das vom Herausgeber bereitgestellt und am 2. September 2026 überprüft wurde, mit einer weiteren Überprüfung am 19. September 2026. Das Urteil selbst wurde unter *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman* , *Strata Plan No. 608* , *Cayman Shores* , *Changyou.com* , *Cunningham v Hall* , *Frongillo* , *Miller Enterprise* , *Carib Ocho Rios* , *Estate of Dame Bernice Lake QC* eingesehen, ebenso wie die Urteile der ersten Instanz und die Zulassungsentscheidungen unter *Social Security Board v First Caribbean International Bank* ; *Wheatley v Ramlal* wurde in der Ausschuss in der eigenen Zusammenfassung verlesen, und *Braynen Turnquest* ist eine anhängige Berufung, die von der Fallseite des Ausschusses bekannt ist. Die folgenden basieren auf Presseberichten oder Kommentaren von Fachleuten, und das Urteil wurde *nicht* verlesen: *Hyde* (Presse), *Controller of Supplies v Gas Tomza* (Vermerk der Kammer), *Havana Docks* (Vermerke der Anwaltskanzlei), *Exxon Mobil v Corporación Cimex* (eine Website zur Fallverfolgung), der Steuerverkauf von Resort Holdings (Presse), der Gesetzentwurf des Senats von Puerto Rico, die Clemente-Marke und PREPA-Themen (Presse), *Sina Corporation* (eine Seite einer Anwaltskanzlei) sowie die Angelegenheit in Barbados (Presse). Jeder dieser Punkte wird so wiedergegeben, wie er in der jeweiligen Quelle berichtet wird, und sollte nicht als Rechtsauffassung aus diesem Eintrag zitiert werden. Alle Quellen wurden auf Englisch gelesen, der Sprache der Gerichte aller behandelten Gerichtsbarkeiten; es wird daher kein Übersetzungswerkzeug bereitgestellt. Primärquellen sind das Urteilsarchiv der Justizverwaltung der Kaimaninseln (judicial.ky) und legislation.gov.ky für die Kaimaninseln; caselaw.nationalarchives.gov.uk für den Justizausschuss des Privy Council; der Oberste Gerichtshof von Jamaika und das Berufungsgericht von Jamaika (supremecourt.gov.jm, courtofappeal.gov.jm); der Oberste Gerichtshof der Ostkaribik (eccourts.org); sowie die veröffentlichten Urteilsbegründungen des Obersten Gerichtshofs der Jungferninseln. Sachverhalte, die auf einer einzigen oder sekundären Quelle beruhen, werden an der entsprechenden Stelle gekennzeichnet. Rechtsprechungsangaben sollten anhand der offiziellen Berichte überprüft werden, bevor sie für die Praxis oder zur weiteren 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.

Ein undatiertes, nicht beeidigtes Gutachten hat kein Gewicht: *Hyde* . Wie in der Presse berichtet – das Urteil wurde nicht verlesen –, bestätigte der Oberste Gerichtshof von Jamaika eine Entschädigung in Höhe von J$ 12 Millionen für eine Enteignung im Rahmen des Highway-2000-Projekts, Phase 2A, im Jahr 2026. Das von den Eigentümern vorgelegte Gutachten in Höhe von etwa J$ 16,48 Millionen war undatiert und nicht beeidet und konnte die Entscheidung daher nicht aufheben. Die Lehre ist eher bewussender als materiell-rechtlicher Natur: Die Entscheidung wurde nie getroffen, da der Bericht nicht entgegengenommen werden konnte.

Quelle — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Hintergrund, außerhalb des Zeitraums – Kündigung bei unklare Rechtslage: *Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla* . *Estate of Dame Bernice Lake QC (Deceased) v Attorney General of Anguilla* [2022] UKPC 33 wurde am 10.–11. Mai 2022 verhandelt und am 15. August 2022 entschieden. Es handelt sich nicht um eine Entscheidung aus dieser Zeit, sondern sie wird lediglich als maßgebliche regionale Rechtsquelle zu diesem Punkt angeführt. Im Jahr 2003 erwarb die Regierung 26 Acres eines 110 Acres großen Grundstücks, um die Start- und Landebahn des Flughafens Wallblake zu verlängern; letztendlich wurden zehn Acres benötigt. Der Bewertungsausschuss sprach US$ 1,26 Millionen zu, und das Berufungsgericht setzte diesen Betrag auf US$ 19,5 Millionen fest. Der Justizausschuss gab der Berufung des Generalstaatsanwalts in vollem Umfang statt und wies die Berufung des Nachlasses zurück. § 18 Abs. 2 des Land Acquisition Act bewertet das enteignete Land als eigenständiges Grundstück auf dem freien Markt; der Verlust des zurückbehaltenen Grundstücks wird separat als „Severance“ und „injurious affection“ (in den Vereinigten Staaten als „Severance Damages“ oder „Damages to the Remainder“) entschädigt, wobei sich die Parteien darauf einigten, dass § 18 so auszulegen ist, dass er dies einschließt. Ein Bewertungsausschuss kann eine „Vorher-Nachher“-Methode anwenden, ist jedoch nicht dazu verpflichtet.

Quelle — Urteil, `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2020-0023` .

Eine Regulierung stellt keine indirekte Enteignung des Firmenwerts dar: *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* . *Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd* [2025] CCJ 16 (AJ), 20. November 2025, kommt zu dem Schluss, dass die Vorschriften für den Import von Flüssiggas keine indirekte Enteignung des Firmenwerts darstellten.

Quelle — `https://www.doughtystreet.co.uk/news/landmark-ccj-judgment-right-regulate`

Ein beglaubigter Verlust als Grundlage für den Schadenersatz: *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* . *Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean* , 608 U.S. ___ (21. Mai 2026), betrifft den Handel gemäß Titel III mit beschlagnahmten Havanna-Piers. Der von der Foreign Claims Settlement Commission bestätigte Schaden in Höhe von etwa$ 9,18 Millionen US-Dollar bildet die Grundlage für den Schadenersatz.

Quelle — `https://www.skadden.com/-/media/files/publications/2026/05/supreme_courts_havana_docks_decision_takes_expansive_view_of_helmsburton_liability.pdf` ; `https://www.hlc.com/en/publications/supreme-court-expands-trafficking-liability-under-title-iii-of-the-helms-burton-act-in-havana-docks`

Aufhebung der Immunität für enteignete Vermögenswerte: *Exxon Mobil v. Corporación Cimex .* *Exxon Mobil v. Corporación Cimex* , Nr. 24-699, 23. Juni 2026, stellt fest, dass das Helms-Burton-Gesetz einer kubanischen Einrichtung die Immunität für enteignete Esso-Vermögenswerte entzieht.

Quelle — `https://www.supremecourtcasetracker.com/cases/24-699/exxon-v-cimex-helms-burton-act`

Eine angemessene Entschädigung, die unter dem Strich nichts einbringt: Gesetzentwurf Nr. 1212 des Senats von Puerto Rico. Der Senatsentwurf Nr. 1212 (2026) und die Praxis gemäß dem Gesetz Nr. 114-2024 sehen eine Enteignung wegen Belästigung mit verzögerter Einzahlung sowie Steuer- und Bußgeldverrechnungen vor, sodass die angekündigte angemessene Entschädigung unter Berücksichtigung der US-$ 0 betragen kann.

Quelle — `https://newsismybusiness.com/puerto-rico-senate-bill-targets-abandoned-properties/` ; `https://www.elnuevodia.com/edictos/dominios/tribunal-de-primera-instancia-de-caguas-sala-superior-76261`

Eine bundesweite Untergrenze für Entschädigungen: Die URA-Ausnahmeregelungen des HUD für 2025. Die Ausnahmeregelungen des „Uniform Relocation Act“ (URA) für 2025 bezüglich R3-Katastrophenenteignungen legen die angemessene Entschädigung auf mindestens den vom PRDOH ermittelten Marktwert oder den vom Gericht festgelegten Betrag fest.

Quelle — `https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2025-04-17/pdf/2025-06549.pdf`

Bezahlte Studien sind „Eigentum“ – Offenlegung ohne Entschädigung, siehe: *R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman.* [2026] CIGC (Civ) 22, Rechtssache G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8. Juni 2026. Der Ombudsmann hatte gemäß dem Gesetz über die Informationsfreiheit (FOIA) die Offenlegung von zwei vertraulichen Studien angeordnet, die ein Versorgungsunternehmen in Auftrag gegeben hatte – eine Studie zu den Dienstleistungskosten und eine Wirkungsanalyse. Entscheidung: Die Studien gelten als „Eigentum“ im Sinne von § 15 der Islands Bill of Rights; die Analyse stützt sich dabei auf *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11. März 2025), ein Berufungsverfahren auf den Kaimaninseln, in dem der Privy Council Abschnitt 15 durch die Rechtswissenschaft zu Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 zur Europäischen Konvention über den Schutz des Eigentums durch die Konvention auslegte. Da das Recht der Kaimaninseln keine Entschädigung für den Verlust vorsieht, den eine erzwungene Offenlegung zur Folge hätte, wurde § 21 des FOIA einschränkend ausgelegt — eng ausgelegt , um verfassungsrechtlich gültig zu bleiben, anstatt gestrichen zu werden — gemäß § 5 der Verfassungsverordnung der Kaimaninseln von 2009, um mit § 15 in Einklang zu stehen, sodass die Offenlegung von Unterlagen ausgenommen ist, wenn die Eigentumsrechte eines Dritten nachteilig beeinträchtigt würden. Der Richter lehnte es ab, auch Abschnitt 26, die Prüfung des öffentlichen Interesses, einschränkend auszulegen, vorausgesetzt, dass der Ombudsmann einen daraus resultierenden Verstoß gegen Abschnitt 15 als sehr schwerwiegendes Argument gegen die Offenlegung wertet (Absatz 140). Die Entscheidung des Ombudsmanns wurde wegen verfahrensrechtlicher Unangemessenheit aufgehoben: Der dritte Eigentümer der Studien war nicht angehört worden.

Auswirkungen für Gutachter. Der entscheidende Rechtsmangel war ein Entzug von Eigentumsrechten ohne Entschädigung – weshalb ein Fall zum Informationsrecht in dieser Abteilung behandelt wird. In Auftrag gegebene Studien mit kommerziellem Wert stellen Eigentumsrechte dar, und ein gesetzlicher Mechanismus, der ihre Vertraulichkeit aufheben würde, ohne dafür zu bezahlen, wurde

eher eingeschränkt ausgelegt als angewendet. Bewertungsunternehmen verfügen genau über diese Art von Vermögenswerten – bezahlte Studien, Modelle und Daten, die vertraulich lizenziert wurden – und diese Entscheidung behandelt deren Vertraulichkeit als Eigentumsrecht, das nach dem Recht der Kaimaninseln verfassungsrechtlichen Schutz genießt.

Quelle — Urteil, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.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.

Anfechtung einer Steuerversteigerung, Berufung noch anhängig: Resort Holdings / LRA-OBB. Der Oberste Gerichtshof der Bahamas hat am 31. Juli 2026 eine Anfechtung einer Steuerversteigerung von 1.143 Acres im Wert von rund$ 26 Millionen US-Dollar verhandelt. Die Schätzung des Eigentümers belief sich auf $ 12,66 Millionen US-Dollar, während das Finanzamt einen anderen Wert angab; die Steuerbeschwerdekommission hat noch keine Entscheidung getroffen.

Quelle — `https://www.tribune242.com/news/2026/aug/10/judge-clean-hands-absent-over-10m-tax-sale-challenge/`

Einstweilige Verfügung nach Eigentumsübertragung aufgehoben: *Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer.* In der Rechtssache „*Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer*“ , SCCivApp Nr. 79 von 2025 (Berufungsgericht der Bahamas, Urteilsbegründung vom 28. Januar 2026) hatte eine Richterin des Obersten Gerichtshofs eine ex parte erlassene einstweilige Verfügung, die eine Verkaufsbefugnis gemäß dem Immobiliensteuergesetz aufgehoben: Die Immobilie war bereits verkauft und übertragen worden, bevor die einstweilige Verfügung erlassen wurde. Anschließend lehnte sie die Zulassung der Berufung sowie einen Aufschub ab. Das Berufungsgericht wies die Berufung gegen diese Ablehnungen zurück.

Quelle — `https://www.courtofappeal.org.bs/download/049390800.pdf`

Britische Jungferninseln — Zoll auf den höheren Wert aus Preis und Marktwert

Erwerbssteuer auf den höheren der beiden Beträge. Eine Person, die nicht zum Hoheitsgebiet gehört (ein „Non-Belonger“), benötigt gemäß dem Gesetz über den Grundbesitz von Nicht-Einheimischen (Non-Belongers Land Holding Regulation Act) (Kap. 122) eine Genehmigung, um Grundbesitz zu erwerben. Die Übertragungsstempelsteuer beträgt 4 Prozent für „Belongers“ und 12 Prozent für Nicht-Einheimische, und – was hier von Interesse ist – sie wird auf den Kaufpreis *oder* den Marktwert bemessen, je nachdem, welcher höher ist. Übertragungen, die nicht im Rahmen eines Verkaufs erfolgen und auf die dieses Gesetz Anwendung findet, unterliegen einer Abgabe in Höhe von 5 Prozent des Marktwerts.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich um dieselbe Struktur, die auch bei der panamaischen ITBI und bei den chilenischen Zwangsversteigerungen anzutreffen ist: Eine amtliche Bewertung, die als Untergrenze unter dem Vertragspreis angesetzt wird, sodass der Transaktionswert nur dann maßgeblich ist, wenn er den festgestellten Wert übersteigt. Wird die Steuer auf den höheren der

beiden Werte erhoben, ist das Marktwertgutachten nicht lediglich ein Nachweis für den Preis – es ist die alternative Steuerbemessungsgrundlage, und der vom Bewerter ermittelte Wert erfüllt eine steuerliche Funktion, unabhängig davon, ob ein Verkauf zu diesem Preis zustande kommt oder nicht.

Anmerkung zum Geltungsbereich. Drei Fälle der Handelsabteilung aus den Jahren 2025–26 wurden geprüft und nicht berücksichtigt: Sie betreffen die Zuständigkeit für Immobilien, die Anerkennung eines ausländischen Urteils in einem Insolvenzverfahren sowie eine Zuständigkeitsanfechtung in einem Betrugsverfahren. In keinem Fall wurde ein Wert festgelegt, und der Filter der Abteilung schließt Eigentums- und Insolvenzstreitigkeiten aus, in denen keine Bewertungsfrage entschieden wurde.

Quelle: — Regierung der Jungferninseln, *Your Guide to Stamp Duty Tax* (offiziell; auf Englisch): `http://www.bvi.gov.vg/content/your-guide-stamp-duty-tax`; sowie *Non-Belongers Land Holding Licence*: `https://www.bvi.gov.vg/services/non-belongers-land-holding-licence`.

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.

In diesem Zeitraum liegt keine eindeutige Rechtsauffassung zum Konflikt zwischen Kreditgeber und Bewerter vor. Es wurde keine karibische Entscheidung aus den Jahren 2025–26 gefunden, in der ein Kreditgeber einen Bewerter verklagt hat. Die relevantesten Akten sind die nachstehende einstweilige Verfügung sowie die bahamaischen Fälle zu Steuerverkäufen und Verkaufsvollmachten, die unter dem Stichwort „Besteuerung“ erfasst sind.

Verkauf bis zur Entscheidung über die Berufung ausgesetzt: *Carib Ocho Rios* . *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd* [2026] JMCA App 13 (Begründung vom 3. März 2026) erließ eine einstweilige Verfügung, die den Verkauf oder die Belastung mit einer Hypothek bis zur Entscheidung über die Berufung untersagte; eine Aussetzung war bereits am 23. Dezember 2025 von Richter Brown JA gewährt worden. Ein Verkaufsgutachten war in Auftrag gegeben worden. Die verlorenen Eigentumsurkunden in Band 1148, Folio 93 und Band 1121, Folio 470 wurden neu ausgestellt unter Band 1606, Folios 160, 161 und 355.

Quelle — `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Proprietors%20Strata%20Plan%20No%2073%20v%20Carib%20Ocho%20Rios%20Apartments%20Ltd%20and%20anor.pdf`

Eine gesetzliche Forderung hat Vorrang vor einer eingetragenen Hypothek – und die Frage wird dem Privy Council vorgelegt: *The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd.* Das Verfahren vor dem Obersten Gerichtshof der Ostkaribik verläuft in drei Schritten. Erste Instanz: Rechtssache Nr. SKBHCV2012/0371, Richter Pariagsingh, 9. Mai 2022. Die mit einer Hypothek belastete Immobilie eines Schuldnerunternehmens war für $.540,000 US-Dollar verkauft und der Erlös an das Gericht gezahlt worden; der Vorrangsanspruch der Sozialversicherungsbehörde wurde zurückgewiesen, da „Vermögen“ in § 75 des Einkommensteuergesetzes so ausgelegt wurde, dass es keine Immobilien umfasst. Im Berufungsverfahren: SKBHCVAP2022/0007, Urteil vom 25. Juli 2024 – der Berufung wurde stattgegeben: „Vermögen“ umfasst auch Immobilien, und der Vollstreckungsmechanismus (§ 75 des Einkommensteuergesetzes, angewandt durch § 44 des Gesetzes über die soziale Sicherheit) gilt eigenständig; das Gericht stellte fest, dass die EC$757,697,92 (Ostkaribische Dollar) der Behörde im Rahmen des

Vorhabens gemäß § 81 des Gesetzes über die Eintragung von Eigentumsrechten Vorrang vor der Hypothekenschuld der Bank hat. Dritter Schritt: Am 17. Juni 2026 (verhandelt am 12. November 2024) entschied Ellis, JA, mit Zustimmung von Ventose und Henry, JJA, über den Antrag der Bank auf Zulassung der Berufung vor Seiner Majestät im Rat. Entscheidung: Es bestand kein Rechtsmittel von Rechts wegen – die Entscheidung war vorläufiger Natur und betraf nach Auffassung des Gerichts keinen „Anspruch auf oder eine Frage in Bezug auf Eigentum" im Sinne des Rechts auf Rechtsmittel – dennoch wurde eine bedingte Erlaubnis zur Einlegung eines Rechtsmittels beim Privy Council erteilt, da es sich um eine Angelegenheit von großer allgemeiner oder öffentlicher Bedeutung handelte. Die vorrangige Entscheidung ist daher Gegenstand eines Rechtsmittels vor dem Privy Council.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um Material zu besicherten Krediten : Eine gesetzlich festgelegte Beitragsschuld wurde bei der Aufteilung des Erlöses aus einem gerichtlich angeordneten Verkauf als vorrangig gegenüber einer eingetragenen Hypothek eingestuft. Für eine Bewertung der Sicherheit des Hypothekengläubigers oder eines Rückkaufsrechts (das Restrecht des Hypothekenschuldners – das Recht, die Immobilie durch Begleichung der Schuld zurückzuerlangen) in St. Kitts und Nevis ist die Rangfolge der gesetzlichen Forderungen gegenüber der eingetragenen Belastung derzeit Gegenstand eines Berufungsverfahrens — und ein Bericht über ein solches Recht sollte angeben, von welcher Rechtslage er ausgeht.

Quelle — First-instance judgment, Eastern Caribbean Supreme Court (eccourts.org), 2022 PDF. The ruling of 17 June 2026 was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).

Bedingte Zulassung der Berufung vor Seiner Majestät im Rat. Das Urteil des Berufungsgerichts über die Berufung wurde am 25. Juli 2024 verkündet. Die bedingte Zulassung der Berufung vor dem Kronrat gemäß § 99 der Verfassung war eine gesonderte Entscheidung im Rahmen derselben Berufung: verhandelt am 12. November 2024 und verkündet am 17. Juni 2026 durch Ellis JA, zusammen mit Ventose JA und Henry JA. In der Entscheidung über die Zulassung wird ausgeführt, dass die Zulassung gegen das Urteil beantragt wird, das „am 25. Juli 2024 verkündet wurde".

Quellen — Urteil vom 17. Juni 2026 in der Vorfrage (PDF, auf Englisch): `https://timescaribbeanonline.com/wp-content/uploads/2026/06/6acd4dd9-939e-43d9-89c4-160fbdfff9bc.pdf`. Es wurde kein öffentlich zugängliches PDF des Urteils in der Hauptsache vom 25. Juli 2024 gefunden; das Verzeichnis des Obersten Gerichtshofs der Ostkaribik ist unter `https://www.eccourts.org/judgments?type=saint-kitts-and-nevis` zu finden.

Die gesetzliche Rückkaufsfrist kann nicht durch eine rückwirkende Bestätigung verkürzt werden: *Frongillo v Bank of St. Croix, Inc.* 2026 VI 3, S. Ct. Civ. Nr. 2025-0034, Oberster Gerichtshof der Jungferninseln, Hodge CJ, Urteil vom 9. März 2026. Nach einer Zwangsversteigerung durch den Gerichtsvollzieher hat der Schuldner ein sechsmonatiges gesetzliches Rückkaufsrecht gemäß Titel 28, Abschnitt 535 des Virgin Islands Code. Das Obergericht hatte seinen Beschluss zur Bestätigung des Verkaufs erlassen *nunc pro tunc* — rückdatiert, um ab einem früheren Zeitpunkt wirksam zu werden — wodurch die Rückkaufsfrist um 149 Tage verkürzt wurde.

Entscheidung: Die Rückdatierung wurde rückgängig gemacht. Die 149 Tage wurden wieder in die Rückkauffrist einbezogen, die ab dem Urteil des Obersten Gerichtshofs lief.

Auswirkungen für Gutachter. Hier kommt erneut die Rechtslage bei besicherten Krediten ins Spiel: Das Rückkaufsrecht ist ein Eigentumsrecht des Schuldners, und seine Dauer ist gesetzlich festgelegt.

Das Eigentumsrecht eines Käufers bei einer Zwangsversteigerung auf den Jungferninseln ist ein Bewertungsobjekt für die volle gesetzliche Rückkauffrist, und ein Gerichtsbeschluss kann diese Frist nicht rückwirkend verkürzen. Jede Bewertung der Position eines Käufers bei einer Zwangsversteigerung während der Rückkauffrist hängt davon ab, wie viel Zeit von der Frist noch verbleibt – eine Frage, die der Oberste Gerichtshof bis auf den Tag genau beantwortet hat.

Quelle — Oberster Gerichtshof der Jungferninseln, veröffentlichte Urteile, 2026 VI 3, S. Ct. Civ. Nr. 2025-0034, Urteil vom 9. März 2026 (offizielles PDF, auf Englisch): `https://cdnsm5-hosted.civiclive.com/UserFiles/Servers/Server_12810860/File/Opinions/Published/Frongillo%20vs.%20Bank%20of%20STX,%20Inc.%20Opinion.pdf`.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

In diesem Zeitraum wurde kein Urteil wegen Fahrlässigkeit veröffentlicht. Es wurde kein karibisches Urteil aus den Jahren 2025–26 auf der Website *Bratt v Jones* gefunden – ein Bewerter wurde wegen Fahrlässigkeit verklagt. Zwei damit zusammenhängende Entwicklungen sind erwähnenswert.

Eine gerichtliche Liste zugelassener Bewerter: Cayman-Verfahrensanweisung Nr. 1 von 2025. Verfahrensanweisung Nr. 1 von 2025 , 5. Dezember 2025, genehmigt RICS-zertifizierte Sachverständige für gerichtliche Tätigkeiten – darunter BCQS, Integra Realty Resources (Caribbean) und Charterland. Die Eignung wird durch die Aufnahme in die Liste und nicht durch Gerichtsverfahren festgestellt.

Quelle — `https://gov.ky/documents/35692/0/Practice+Direction+1+of+2025+-+Chartered+Valuation+Surveyors..pdf/6a2ef68c-6853-f690-7590-e1b47da74a88`

In den Fällen, in denen die Wertermittlung fehlschlug, wurde der Bewerter nicht verklagt. Bei der oben genannten Übernahme von „ *Hyde*“ in Jamaika unterlagen die Eigentümer, weil ihre Wertermittlung unzulässig war – undatiert und nicht beeidet –, nicht weil jemand den Bewerter verklagt hätte.

Quelle — `http://jamaica-gleaner.com/article/news/20260615/homeowners-lose-bid-increased-payout-after-12m-compulsory-acquisition`

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

No decisions in this category this quarter.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

Zwölf Geschwister und 4,75 Acres: *Wheatley v Ramlal* . *Wheatley v Ramlal* [2026] UKPC 6, 23. Februar 2026, ist die wegweisende Entscheidung aus dem Jahr 2026 zum Thema geerbtes Land: zwölf Geschwister, 4,75 Acres und eine Klage wegen Hausfriedensbruchs bezüglich „Land on the Hill".

Quelle — `https://jcpc.uk/cases/judgments/jcpc-2024-0054`

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.

Einziehung als Eingriff in das Eigentumsrecht: *Changyou.com* . *Changyou.com Ltd v Fourworld* [2025] UKPC 12 (11. März 2025) stellt fest, dass die Einziehung der Anteile einer Minderheit im Rahmen einer vereinfachten Fusion einen Eingriff in das Eigentumsrecht darstellt und dass Abweichler bei einer vereinfachten Fusion daher dieselben Bewertungsrechte gemäß § 238 haben wie Abweichler bei einer umfassenden Fusion. Das Gericht gelangte zu diesem Ergebnis durch Modifikation, nicht durch Auslegung: § 238 des Companies Act wird im Rahmen von § 5 der Cayman Islands Constitution Order 2009 mit den Änderungen ausgelegt, die zur Übereinstimmung mit § 15 der Bill of Rights erforderlich sind (Absätze 107–108).

Quelle — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/12`

Die vorläufige Fair-Value-Entscheidung: Praxis gemäß Abschnitt 238 der Cayman-Vorschriften. In der Praxis gemäß Abschnitt 238 bis einschließlich 2026 , *Sina Corporation* (FSD 128 von 2021) gilt weiterhin als vorläufige Fair-Value-Entscheidung.

Quelle — `https://www.collascrill.com/services/sub-services/merger-appraisal/`

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.

Teilung unter anderem Namen: Ein Strata-Vorhaben, das auf der Grundlage unangefochtener Bewertungsnachweise beendet wurde. Die nachstehende Entscheidung wird hier aufgeführt, da die darin enthaltene Bewertung dem in dieser Überschrift behandelten Zweck diente – der Beendigung des Miteigentums mit Entschädigung – und keinem der anderen sieben. Das Gesetz sieht eine Abrechnung vor, bei der einem Eigentümer der Marktwert seines Anteils gezahlt wird, und die Frage, um die es dem Gericht ging, war, ob den verbleibenden Eigentümern ein Wertverlust entstanden ist. Das ist eine Frage der Teilung in Form einer Eigentumswohnungsanlage im Commonwealth.

Nie errichtete Eigentumswohnungsblöcke gelten als zerstört – das „just-and-equitable"-Kriterium wurde auf der Grundlage unangefochtener Bewertungsnachweise angewandt: ***In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates").*** *In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates")* [2026] CIGC (Civ) 26, Rechtssache G 55/2026, Grand Court, Ramsay-Hale CJ; verhandelt 12. Mai 2026, Urteil vom 14. August 2026. Der Strata-Plan – der eingetragene Plan, durch den ein Vorhaben zur Schaffung einer Strata-Anlage geschaffen wird, wobei der Strata-Titel die im Commonwealth übliche Form der Eigentumswohnanlage darstellt, die das Eigentumsrecht an einzelnen Einheiten mit gemeinsamem Gemeinschaftseigentum verbindet – wurde für Block 28C, Parzelle 531 in Savannah, Grand Cayman, eingetragen, wies ein Vorhaben mit acht Gebäuden. Phase 1 (Blöcke B, C, E und F) wurde errichtet und die Einheiten verkauft; Phase 2 (Blöcke A, D, G und H) wurde nie errichtet. Die Grundstücke der Phase 2 umfassten 2.500 der insgesamt 4.640 Anteile des Vorhabens (wobei der Anteil eines Grundstücks dessen Anteil an den Stimmrechten und Umlagen im Vorhaben darstellt). Der Bauträger, James Bruce Handford, verstarb, und eine Änderung des Plans gemäß § 18 Abs. 3 — die die einstimmige Zustimmung der Eigentümer, einschließlich des Eigentümers jedes zukünftigen Baugrundstücks, erforderte — war gescheitert (Absätze 6–7). Seine Testamentsvollstrecker reichten am 9. März 2026 einen Antrag gemäß § 23 ein; Walkers (Brett Basdeo und David Lee) traten für die Antragsteller auf.

Entscheidung: (a) der Verstorbene war „Eigentümer" der zukünftigen Baugrundstücke der Phase 2, obwohl für diese keine separaten Register angelegt worden waren, und diese Rechte gingen auf seinen Nachlass über, wodurch die Testamentsvollstrecker gemäß § 23 Abs. 4 klageberechtigt waren (Absätze 24–30); (b) „Gebäude" wird in § 2 definiert als „das oder die in einem Strata-Plan Plan dargestellten Gebäude" definiert, und die Fiktionsbefugnis in § 23 Abs. 2 Buchstabe b ist nicht auf physische Zerstörung beschränkt – im Plan dargestellte, aber nie errichtete Blöcke könnten als zerstört erklärt werden (Absätze 33–39); und (c) es war gerecht und billig, die Erklärung abzugeben. In diesem dritten Punkt gaben die Bewertungsnachweise der Antragsteller den Ausschlag: Ein Gutachten von DDL Studio kam zu dem Schluss, dass die Entfernung des Grundstücks der Phase 2 „eine vernachlässigbare Auswirkung" auf die Werte der fertiggestellten Anlage und der einzelnen Eigentumswohnungen haben würde – „Dieser Beweis wird nicht angefochten", und kein Eigentümer der Phase 1 machte einen Entschädigungsanspruch geltend oder wies auf einen sonstigen finanziellen Nachteil hin (Absatz 46). Das Gericht war überzeugt, dass „die Bewertungsnachweise keinen wesentlichen Wertverlust hinweisen" (Absatz 47). Es wurde keine Entschädigung beantragt und auch keine gemäß § 23 Abs. 3 angeordnet (Absatz 50). Der Beschluss: Die Blöcke A, D, G und H gelten als zerstört; die Grundstücke der Phase 2 werden aus dem Bebauungsplan entlassen, wobei die neuen Grundstücke A1 und A2 in den Besitz der Wohnanlage übergehen; die Phase 1 bleibt unberührt; es werden Dienstbarkeiten auferlegt, um den Eigentümern den Zugang zum Larva Drive und zu ihren Versorgungsanschlüssen zu sichern.

Ein gesetzlicher Aspekt dieses Abschnitts verdient Beachtung, auch wenn er hier nicht zur Anwendung kam: Was den alternativen Weg zum Erreichen desselben Rechtsbehelfs betrifft – nämlich einen Beschluss der Eigentümer anstelle eines Antrags – sieht § 23 Abs. 2A Buchstabe a eine Abfindung vor, bei der einem Eigentümer der Marktwert seiner Beteiligung gezahlt wird, also ein gesetzlich vorgeschriebenes Marktwert-.

Auswirkungen für Gutachter. Der Ausweg aus diesem festgefahrenen Vorhaben war eine Bewertungsfrage. Das Gesetz macht die Anrechnungsverfügung auf der Grundlage von Billigkeitserwägungen ermessensabhängig, und die Feststellung des Gerichts auf dieser Grundlage stützte sich auf unbestrittene Gutachtenbeweise, wonach die Abtrennung des unbebauten Teils keine wesentliche

Wertminderung des bebauten Teils zur Folge hätte. Ein in einer solchen Angelegenheit beauftragter Gutachter bewertet nicht das freizugebende Grundstück; die Aufgabe besteht darin, die Auswirkungen der Freigabe auf den verbleibenden Teil zu ermitteln – und falls der Weg der Einigung eingeschlagen wird, ist die gemäß § 23 Abs. 2A Buchstabe a festgelegte Bemessungsgrundlage der Marktwert des Anteils des Eigentümers.

Quelle — Urteil, `https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf`; Gesetz über die Eintragung von Eigentumsanteilen (Fassung von 2013), legislation.gov.ky.

Zwischengewinne, sofern das Eigentumsrecht Bestand hat: *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* . *Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation* , JCPC/2025/0050 betrifft ein 660-Acre-Grundstück und einen Wassertank; Zwischengewinne und Entschädigungen für Schäden an der Infrastruktur folgen, sofern das Eigentumsrecht Bestand hat.

Quelle — `https://jcpc.uk/cases/jcpc-2025-0050`

Eine enteignete immaterielle Sache: die Marke „Clemente“. Die Enteignung der Marke „Clemente“ (1. Cir. 2026, Antrag auf Überprüfung gestellt) rückt immaterielles Eigentum und angemessene Entschädigung in den Mittelpunkt der Auseinandersetzung.

Quelle — `https://reason.com/2026/08/13/puerto-rico-stole-roberto-clementes-trademark-the-supreme-court-should-make-it-pay/printer/`

Drei Milliarden gegen zehn: das Vergleichsangebot der PREPA. Das Vergleichsangebot der PREPA für 2026 in Höhe von etwa US$3 Milliarden steht den Schulden des Energieversorgers in Höhe von rund US$10 Milliarden gegenüber.

Quelle — `https://www.independent.co.uk/news/puerto-rico-san-juan-latin-america-b3006149.html`

In diesem Zeitraum gab es keine Entscheidung zur Bewertungsklausel. Es wurde keine Entscheidung zur Bewertungsklausel im Zusammenhang mit Feuer- oder Hurrikanversicherungen in der Karibik aus den Jahren 2025–26 gefunden, die mit den im nordamerikanischen Digest erfassten Fällen aus den Vereinigten Staaten *Koffler*, *One Church* und *Portofino* vergleichbar wäre.

Eigentumsrecht und Anspruch – vor der Wertermittlung

Die beiden Entscheidungen in diesem Abschnitt sind unter keinem der acht Zwecke eingeordnet, und der Grund dafür ist nicht, dass sie sich einer Einordnung entziehen. Die acht Überschriften ordnen einen Fall nach dem Zweck, zu dem eine Bewertung vorgenommen wurde. Diese beiden entscheiden über etwas, das dem vorausgeht: *welches Recht überhaupt zu bewerten ist.* In einem Fall wird festgestellt, dass eingetragene Freizeitnutzungsrechte an einem ehemaligen Ferienresort einen Eigentümerwechsel überstanden haben – ein Wertfaktor für die herrschenden Grundstücke, eine Belastung für das dienstbare Grundstück. Das andere Urteil hebt einen eingetragenen Eigentumsanspruch wegen Betrugs vollständig auf, wobei das Torrens-Prinzip seiner eigenen Ausnahme weicht und langjähriger Besitz den Rechtsbehelf des nominellen Eigentümers ausschließt. Keines der beiden Urteile beantwortet die Frage, was eine Immobilie wert ist; beide verändern die Natur der Immobilie. Eine nach Kategorien geordnete Zusammenfassung benötigt dafür einen Platz, und das ist er.

Nutzungsrechte an einem ehemaligen Ferienort wurden von Anfang an als gültig angesehen: *Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79.* *Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others* [2025] UKPC 27, Justizausschuss des Privy Council, verhandelt vom 30. April bis 1. Mai 2025, Urteil vom 23. Juni 2025; Einzelurteil von Lord Briggs, in einem Gremium mit den Lords Hodge, Sales, Hamblen und Richards. Der Rechtsstreit betraf das ehemalige Britannia-Resort am Seven Mile Beach auf Grand Cayman: Rund 193 Wohneinheiten verfügten über Nutzungsrechte an den Einrichtungen des Resorts – Golfplatz, Pools, Strandclub –, die als „beschränkende Vereinbarungen" auf den Grundstücken des Resorts eingetragen waren. Cayman Shores, eine Tochtergesellschaft von Dart Realty (Cayman) Ltd, erwarb die Resortgrundstücke im Jahr 2016 und focht diese Rechte an.

Entscheidung: Freizeitnutzungsrechte dieser Art können als Dienstbarkeiten bestehen, in Anlehnung an *Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd* [2018] UKSC 57; die Eintragungsvoraussetzungen gemäß § 92 des Registered Land Act waren erfüllt, und die Abweichungen von den vorgeschriebenen Formularen waren gemäß § 105 Abs. 1 genehmigt worden, sodass die Eintragung von Anfang an gültig war – eine ordnungsgemäß eingetragene Dienstbarkeit und eine ordnungsgemäß eingetragene beschränkende Vereinbarung, die im Wesentlichen dieselbe Wirkung haben wie Belastungen des dienstbaren Grundstücks. Die Einträge waren, in den Worten des Ausschusses, „zumindest unelegant" – Dienstbarkeiten, die fälschlicherweise als beschränkende Vereinbarungen bezeichnet wurden – und die Kammer forderte den Grundbuchführer auf, die Befugnis gemäß § 139 Abs. 1 Buchstabe a zur Berichtigung des Registers und der Urkunden in Betracht zu ziehen, eine Befugnis, die bei Fehlern zur Verfügung steht, die die Interessen keines Eigentümers beeinträchtigen. Die Anordnung des Berufungsgerichts, die Rechte aus dem Register zu streichen, wurde aufgehoben.

Der Weg ist ebenso wichtig wie das Ergebnis. Beide Vorinstanzen hatten entschieden, dass die Rechte nicht ordnungsgemäß eingetragen waren: In erster Instanz rettete Richter Segal J sie, indem er die Berichtigung des Registers anordnete; das Berufungsgericht lehnte die Berichtigung ab und ordnete die Löschung der Einträge an. Die Kammer gelangte zu dem Urteilsspruch unter Zugrundelegung einer anderen „ratio" (dem Teil eines Urteils, der entscheidet und bindend ist) – die Eintragung war von Anfang an gültig, sodass keine Berichtigung erforderlich war, um sie aufrechtzuerhalten. Walkers vertrat die Grundstückseigentümer; Appleby die Dart-Beklagten.

Auswirkungen für Gutachter: Die Erholungsrechte der 193 Einheiten sind dingliche Rechte, die eingetragen und gegenüber den im Besitz eines Rechtsnachfolgers befindlichen Resortgrundstücken durchsetzbar sind. Für die herrschenden Einheiten sind die Rechte ein Bestandteil des Bewertungsgegenstands; für die dienstbaren Resortgrundstücke stellen sie eine Belastung dar, die einen Eigentümerwechsel und ein Jahrzehnt Rechtsstreitigkeiten überstanden hat. Die falsche Bezeichnung der Einträge hat die Rechte nicht zunichte gemacht – doch die Aufforderung des Ausschusses an den Registerführer ist eine Erinnerung daran, dass das, was das Register als Recht bezeichnet, und das, was das Recht tatsächlich ist, voneinander abweichen können, und dass der Bewerter die Urkunde liest und nicht nur die Bezeichnung.

Quelle — `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27`.

Eintragung des Eigentumsrechts wegen Betrugs im Zusammenhang mit langjährigem Besitz aufgehoben: *Cunningham v Hall.* *Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall* [2025] JMSC Civ 104, Aktenzeichen SU2019CV00533, Oberster Gerichtshof von Jamaika, Richter Anderson, 26. September 2025. Der Rechtsstreit betraf

972 Quadratmeter, eingetragen in Band 1471, Blatt 698 des Grundbuchs. Die Klage wurde gemäß den §§ 3 und 30 des Verjährungsgesetzes (Limitation of Actions Act) sowie den §§ 68, 70, 71, 158, 161 und 163 des Grundbuchgesetzes (Registration of Titles Act) unter Anwendung des Urteils „ *JA Pye (Oxford) Ltd v Graham*“ zur Ersitzung geführt, einschließlich des durch einen Bevollmächtigten ausgeübten tatsächlichen Besitzes.

Entscheidung: Die Kläger hatten das Grundstück seit mehr als zwölf Jahren in Besitz — die zwölfjährige Verjährungsfrist gegenüber privaten Eigentümern wird in diesem Fall gerichtlich bestätigt; das eingetragene Eigentumsrecht des ersten Beklagten war durch Betrug erlangt worden; die anschließende Übertragung im Wege der Schenkung war nichtig; die Eigentumsurkunde wurde gemäß § 158 des Gesetzes über die Eintragung von Eigentumsrechten (Registration of Titles Act) für ungültig erklärt und die Ausstellung einer neuen Urkunde zugunsten der Kläger für das streitige Grundstück angeordnet; und die Unterlagen wurden an den Generalstaatsanwalt weitergeleitet.

Auswirkungen für Gutachter. Hierbei handelt es sich um Informationen zur Gültigkeit des Eigentumsrechts – die vor der Wertermittlung zu berücksichtigen sind, da sie sich darauf beziehen, welche Rechte überhaupt bewertet werden sollen. Eine Bescheinigung über das eingetragene Eigentumsrecht, normalerweise die Grundlage einer jamaikanischen Wertermittlung, wurde vollständig für ungültig erklärt: Betrug stellt eine Ausnahme von der Unanfechtbarkeit dar – dem Torrens-Prinzip, wonach das Grundbuch selbst als endgültiger Nachweis des Eigentumsrechts gilt, sodass ein eingetragener Eigentümer in der Regel frei von nicht eingetragenen Ansprüchen ist – gemäß dem „Registration of Titles Act“, und langjähriger Besitz erlosch der Rechtsbehelf des nominellen Eigentümers. Ein Gutachten, das die Urkunde als endgültig behandelt, hat unter solchen Umständen ein Recht beschrieben, das die Gerichte nicht anerkennen werden.

Quelle — Supreme Court of Judicature of Jamaica, judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

Barbados — Anmerkung v

Ein Fall aus Barbados, der ausdrücklich außerhalb der oben behandelten Gerichtssysteme liegt, ist zu erwähnen: Vor dem High Court von Barbados stellte Richter Dr. H. Patrick Wells in der Rechtssache „ *Leisure Properties (BVI) Ltd*“ () gegen die Betreiber des „Sea Shed“ eine Eingriffshandlung () und ein unbefugtes Betreten von Strandgrundstücken in Mullins festgestellt, die angeblich seit etwa 2018 andauerten – eine Essterrasse, Treppen, eine an einem Baum befestigte DJ-Kabine sowie Stühle, die vermietet wurden – und sprach in einem Urteil, das laut Berichten am 28. Mai 2026 verkündet wurde, $308,000 als Schadensersatz und $50,000 als Strafschadensersatz zugesprochen (Währung wie angegeben), zuzüglich Zinsen in Höhe von 3 Prozent ab Zustellung bis zum Urteil und 6 Prozent danach, zusammen mit der Anordnung, die Bauten zu entfernen und die tatsächliche Grundstücksgrenze innerhalb von neunzig Tagen wiederherzustellen.

Anmerkung zur Überprüfung: Sowohl die Schadensersatzposten als auch das Datum der Zustellung stammen aus einem am 4. Juni 2026 veröffentlichten Pressebericht; das Urteil wurde nicht eingesehen, und es konnte keine neutrale Fundstelle ausgemacht werden. Die Angelegenheit wird auf dieser Grundlage weitergeführt, und die Schadenssumme sollte nicht aus diesem Eintrag zitiert werden, ohne dass der Beschluss selbst vorliegt.

Quelle — *Nation News* (Barbados), „Bar muss wegen Grundstücksübergriff Schadenersatz in Höhe von mehreren Hunderttausend zahlen“, 4. Juni 2026 (auf Englisch gelesen): `https://nationnews.com/2026/06/04/bar-to-pay-hundreds-of-thousands-in-damages-for-encroachment/`. Der Artikel wurde am 19. September 2026 abgerufen und gelesen.

Entscheidungen, die erfasst, aber nicht bearbeitet wurden

Identifiziert: Entscheidungen aus den Kaimaninseln sind erfasst, wurden jedoch nicht behandelt. Das Vorliegen jedes der folgenden Punkte wurde anhand des Urteils überprüft; jeder Punkt ist in einer Zeile erfasst. Das „Aqua Bay"-Planungs- Verfahren zur gerichtlichen Überprüfung: [2026] CIGC (Civ) 11 (5. März 2026, Antrag auf Aufhebung der Genehmigung abgelehnt) und [2026] CIGC (Civ) 21 (3. Juni 2026, die Ablehnung durch den Vorsitzenden des Planungsbeschwerdeausschusses wurde wegen unzureichender Begründung in einer 58-seitigen Entscheidung aufgehoben und die Angelegenheit zurückverwiesen); das Genehmigungsschreiben der Zentralen Planungsbehörde ist auf den 19. November 2024 datiert, und über die planerische Begründetheit ist noch nicht entschieden. *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25. Juni 2026): Eine einseitige einstweilige Verfügung wurde abgelehnt.

Identifiziert: Jamaikanische Urteile, die erfasst, aber nicht behandelt wurden. Das Vorliegen jedes der folgenden Elemente wurde anhand des Urteils überprüft; jedes ist in einer Zeile erfasst. *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (P. Williams, JA; Beschlüsse vom 19. Februar 2026, Urteilsbegründung vom 2. März 2026): Aussetzung abgelehnt nach dem von Richter Brown Beckford am 27. November 2025 erlassenen summarischen Urteil zur Herausgabe, wobei die Antragsteller die Ersitzung eines Pachtverhältnisses über fünf nicht eingetragene Krongrundstücke in Port Royal geltend machten. (*Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 wird im Rahmen der obenstehenden Ausführungen zum Thema „Verleih" behandelt.) *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Richter Staple, 12. März 2026): Miteigentum und konstruktive Treuhandschaft.

Quelle:— Berufungsgericht von Jamaika, *Tyndall (Kimberley) v Morgan's Harbour Ltd (in receivership)* (offizielles PDF, auf Englisch zu lesen): `https://www.courtofappeal.gov.jm/sites/default/files/judgments/Tyndall%20%28Kimberley%29%20v%20Morgan%27s%20Harbour%20%20Ltd%20%28in%20receivership%29.pdf`.

Identifiziert: Entscheidungen der Amerikanischen Jungferninseln wurden erfasst, jedoch nicht ausgewertet. Das Vorliegen jeder der folgenden Entscheidungen wurde anhand des Urteils überprüft; jede ist in einer Zeile aufgeführt. *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15. Dezember 2025). *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4. März 2025). *Keating-Smith v Mustafa*, 12. Juni 2024 (6. März 2024): In einem Räumungsklageverfahren kann keine Mietzahlung zugesprochen werden.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

- **Herkunft**. Diese Ausgabe enthält Hinweise, die vom Herausgeber bereitgestellt und am 2. September 2026 anhand von Primärquellen überprüft wurden. Die Fälle, zu denen das Urteil verkündet wurde, sowie diejenigen, die auf Presseberichten oder Kommentaren beruhen, sind namentlich unter *„Umfang und Quellen"* aufgeführt.

- **Identifizierte, aber nicht behandelte Gerichtsbarkeiten**. Barbados (abgesehen von dem einen erwähnten Fall) sowie die Mitgliedstaaten der Organisation ostkaribischer Staaten mit Ausnahme von St. Kitts und Nevis. Trinidad und Tobago sowie die Bahamas, Anguilla, Belize, Kuba und Puerto Rico erscheinen oben nur in Kurzbeiträgen. Kandidaten für eine zukünftige Ausgabe.

- **Anhängige Berufungsverfahren**. Die Prioritätserklärung in *Social Security Board v First Caribbean International Bank* liegt dem Privy Council aufgrund einer bedingten Zulassung

vom 17. Juni 2026 vor. In der Aqua-Bay-Sache ist über die planungsrechtlichen Fragen nach Zurückverweisung noch nicht entschieden.

- **Quellenlücken**. Die Entscheidung vom 17. Juni 2026 aus St. Kitts und Nevis zur Genehmigung war zum Zeitpunkt der Überprüfung nicht im Medienarchiv des Obersten Gerichtshofs der Ostkaribik verfügbar und wurde anhand eines Spiegelservers eines Drittanbieters überprüft; die Angelegenheit aus Barbados stützt sich auf einen Pressebericht ohne auffindbare neutrale Quellenangabe. Beide werden am Ort der Nutzung entsprechend gekennzeichnet.

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, caselaw.nationalarchives.gov.uk sowie die Konsultationsseiten der britischen Regierung unter gov.uk für England und Wales; für Schottland das Lands Tribunal for Scotland (lands-tribunal-scotland.org.uk) und die schottische Regierung (gov.scot); für Nordirland die Website „Judiciary NI Decisions“ (judiciaryni.uk) und die „Land& Property Services“ (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 Bewerters 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 – das Gesetz, `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`; die Inkrafttretungsverordnungen, `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.

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) fällte 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 Kostenerstattung 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 rechnungsmäßig 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 Kaution 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.[1] Primärquellen für diesen Abschnitt sind legislation.gov.uk, die Entscheidungsdatenbank des Tribunals unter lands-tribunal-scotland.org.uk sowie die Publikationsseiten der schottischen Regierung unter 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-

[1] 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.[2]

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: *Archyield 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. Archyield 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 einem 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.[3]

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

[2] 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/`.

[3] 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).[4]

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.[5]

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-

[4]Lands Tribunal for Scotland, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`.

[5]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, legislation.gov.uk sowie die Seiten des Finanzministeriums unter 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.[6]

Auswirkungen für Gutachter. Die Entscheidung dient als Arbeitsvorlage für eine Entschädigungsbemessungsgrundlage 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 Bewerters: *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 Bewerters 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.[7]

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 Bewerters, 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

[6] judiciaryni.uk — `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023` (Entscheidung PDF-Link auf dieser Seite).

[7] 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.[8]

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 Landskammer 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.

[8] 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 baufällige 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`; Harnoczi: `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.“[9]

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 Ministern 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.[10]

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.

[9] Department of Finance — NI Reval2026, `https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026`.

[10] 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 zweischneidiges 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 Fehlertoleranz, 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. *Kroupeeva v Kroupeev* [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`; Kroupeeva: `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 unstreitig. 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/ukftt/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 Grundstückserschließungsgesellschaft 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/lc`: 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 Schadensersatz 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 unterschieden und der Wertminderungsbetrag – die übliche Bewertungsmethode – nicht als Maßstab für den zugesprochenen Schadenersatz diente.

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 — 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.[11]

[11] Lands Tribunal for Scotland — opinion, `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.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 (Entschcheidungsurteile 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.

Aktuelle Gerichtsurteile der Europäischen Union, unter Einbeziehung von Norwegen, der Schweiz und der Ukraine

KI-Übersetzung ins Englische aus den Landessprachen der untersuchten Mitgliedstaaten

Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/nebcv492

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 Staaten – die Mitgliedstaaten der Europäischen Union, darunter Irland, sowie Norwegen, die Schweiz und die Ukraine – sind umrandet und schraffiert dargestellt.

Umfang und Quellen

Dieser Beitrag befasst sich mit den in dieser Ausgabe untersuchten Mitgliedstaaten der Europäischen Union – mit deren nationalen Rechtsvorschriften zur Bewertung von Grundstücksrechten, womit hier in erster Linie die Enteignung (Enteignung) und die dafür zu zahlende Entschädigung, sowie die gesetzliche und die Katasterbewertung, Wertsteigerungen und die für die Grundsteuer herangezogenen Bemessungswerte. Die Republik Irland ist ein Mitgliedstaat und wird in diesem Teil behandelt; Moldawien, das weiter unten im Abschnitt zu Rumänien behandelt wird, ist kein Mitgliedstaat. Was die Mitgliedschaft in der Union für diesen Bereich bedeutet und was nicht – und inwiefern dieser gemeinsame Rahmen mit der umfassenderen Garantie gemäß der Europäischen Menschenrechtskonvention zusammenhängt –, wird in der einleitenden Zusammenfassung behandelt und hier nicht wiederholt.

Die meisten Texte wurden in der Landessprache des jeweiligen Mitgliedstaats verfasst und sind an der entsprechenden Stelle gekennzeichnet und mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt; einige wenige wurden auf Englisch verfasst. Das Material wurde anhand von Primärquellen überprüft – Amtsblättern und den Originaltexten der ausstellenden Gerichte oder Ministerien – und Fakten, die auf einer einzigen oder sekundären Quelle beruhen, werden an den entsprechenden Stellen gekennzeichnet.

Mitgliedschaft. Norwegen, die Schweiz und die Ukraine sind keine Mitglieder der Europäischen Union. Norwegen beteiligt sich am Binnenmarkt über den Europäischen Wirtschaftsraum und die Schweiz über bilaterale Abkommen, sodass ein Großteil der hier aufgeführten Rechtsvorschriften auch für sie gilt; die Ukraine ist ein Beitrittskandidat und gemäß dem Assoziierungsabkommen verpflichtet, ihr Recht an das der EU anzugleichen. Moldawien, das im Folgenden gemeinsam mit Rumänien behandelt wird, ist ebenfalls ein Beitrittskandidat. Alle sind Vertragsparteien der Europäischen Menschenrechtskonvention, ebenso wie die Mitgliedstaaten. Wenn sich eine Rechtsprechung auf einen Rechtsakt stützt, der nur für Mitglieder verbindlich ist, wird dies gekennzeichnet.

Enteignung

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

Über Europa wird anders berichtet als über die anderen Regionen, und der Grund liegt im Material. Die meisten dieser Staaten veröffentlichen ihre Entschädigungsregelung in einem Gesetz, während ihre Rechtsprechung nur spärlich oder hinter einer Bezahlschranke zugänglich ist; daher lässt sich lediglich der Rahmen überprüfen: die Maßnahme, das Datum, die Stelle, die den Betrag festlegt, und was laut Gesetz unberücksichtigt bleiben soll. Die folgenden Länderstudien stützen sich daher hauptsächlich auf gesetzliche Vorschriften, werden als Ganzes behandelt und nicht auf die acht Rubriken aufgeteilt, wobei die Entscheidungen des jeweiligen Zeitraums in den Rahmen eingeordnet werden, zu dem sie gehören. Wenn in einer Studie berichtet wird, dass keine Entscheidung gefunden wurde, ist dies eine Feststellung hinsichtlich dessen, was veröffentlicht wurde, nicht hinsichtlich dessen, was gerichtlich verhandelt wurde.

Deutschland – wenn ein Verwaltungswert weichen muss

Deutschland verfügt über eine vollständig gesetzlich geregelte Bewertungsinfrastruktur, und im Berichtszeitraum hat sein oberstes Finanzgericht über die Frage entschieden, die sich durch den gesamten Beitrag zieht: Was geschieht, wenn ein nach einer verwaltungsrechtlichen Formel festgelegter Wert von dem Wert abweicht, den ein Steuerpflichtiger nachweisen kann?

Die Infrastruktur. Die Abschnitte 192 bis 199 des Gesetzes über die Bewertung von Immobilien in New York (*Baugesetzbuch*) legen den Rahmen fest. Abschnitt 194 definiert den *Verkehrswert* — Marktwert. § 195 schreibt die Führung eines „*Kaufpreissammlung*“ vor, einer Sammlung von Kaufpreisen , die die Beweisgrundlage für alle Maßnahmen des Systems bildet. § 196 regelt die Ermittlung und Veröffentlichung von *Bodenrichtwerte*, den Standardgrundstückswerten. Die Arbeit wird von *Gutachterausschüsse*, gesetzlich vorgeschriebenen Sachverständigenausschüssen, durchgeführt, deren Daten öffentlich zugänglich sind.

Die „ *Immobilienwertermittlungsverordnung*“ (ImmoWertV, die Bundeswertverordnung) aus dem Jahr 2021, die seit dem 1. Januar 2022 in Kraft ist, hat die bisher getrennten Richtlinien in einer einzigen Regulierung zusammengefasst. In § 10 ist der Grundsatz der Modellkonformität (*Grundsatz der Modellkonformität*) festgelegt, der die Behörden und die Gutachterausschüsse unmittelbar bindet und private Bewerter mittelbar betrifft, wenn sie Ausschussdaten verwenden: Ein Bewerter, der *Bodenrichtwerte* oder andere Ausschussdaten verwendet, muss die Vorschriften der ImmoWertV einhalten, nach denen diese Daten abgeleitet wurden.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Merkmale stechen besonders hervor. Das erste ist die obligatorische Erfassung von Kaufpreisen: Eine Rechtsordnung, in der jeder Transaktionspreis gesetzlich erfasst und in abgeleiteter Form zur Verfügung gestellt wird, hat auf der Ebene der Infrastruktur das Beweisproblem gelöst, mit dem die Auswahl von Vergleichsobjekten ansonsten konfrontiert ist. Das zweite Merkmal ist die Modellkonformität, die das *Modell* selbst einschränkt: Daten, die auf der Grundlage einer bestimmten Reihe von Annahmen abgeleitet wurden, dürfen nicht auf eine andere angewendet werden. Ein Bewerter, der den vom Ausschuss ermittelten Grundstückswert zugrunde legt und dann seine eigenen Abschreibungs- oder Kapitalisierungsannahmen darauf anwendet, hat nach diesem Prinzip einen intern inkonsistenten Wert ermittelt. Dass diese Inkonsistenz einen rechtlichen Mangel darstellt und nicht lediglich einen methodischen, ist eher eine Schlussfolgerung dieser Abteilung als eine rechtskräftige Feststellung – eine Schlussfolgerung, die sie zumindest im Kontext des gesetzlich vorgeschriebenen Nachweises eines niedrigeren Wertes (*Nachweis*) für vertretbar hält, der im Abschnitt *„Besteuerung“* weiter unten erörtert wird.

BVerwG 10 C 3.25 – Eine Wertminderung wird nicht durch eine anderweitige Nutzung geheilt. Am 26. März 2026 entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass ein Eigentümer, der einer Naturschutzbeschränkung unterliegt, keine unentgeltliche Wertminderung eines Teils des Grundstücks hinnehmen muss, nur weil die Nutzung auf dem Rest fortgesetzt werden kann. Die Begründung ist die deutsche Antwort auf eine Frage, die sich bei jedem Fall einer Teilbeschränkung stellt: Soll die Immobilie als Ganzes betrachtet werden, sodass eine Belastung eines Teils durch die Freiheit eines anderen Teils aufgefangen wird, oder Teil für Teil, sodass jeder Verlust berücksichtigt wird? Das Gericht vertritt die zweite Auffassung .

BVerwG 11 A 21.24 — Erst Inbesitznahme, dann Entschädigung. Das Urteil vom 23. Juli 2025 erlaubte die vorzeitige Inbesitznahme (*vorzeitige Besitzeinweisung*) einer 110/380-kV-Leitung gemäß § 44b EnWG, wobei die Entschädigung für das spätere Verfahren *Entschädi-*

gungsverfahren vorbehalten blieb. Die bewertungsrechtliche Konsequenz ergibt sich aus dem Zeitpunkt: Wenn die Inbesitznahme Jahre vor der Verhandlung im Entschädigungsverfahren erfolgt, muss dem Bewerter klar sein, welcher Markt laut Gesetz zu berücksichtigen ist – und die Antwort lautet: nicht der Markt zum Zeitpunkt der Verhandlung.

Tagebau Hambach – ein Zweck, der seinen Grund überdauert. Am 24. Juli 2026 wies das Oberverwaltungsgericht Münster (21 D 84/24.AK) die Klage des BUND auf Aufhebung der Enteignung seiner Wiese am Tagebau Hambach aus dem Jahr 2018 abgewiesen, da dort nun keine Kohle mehr abgebaut wird. Der Zweck der Enteignung war nicht aufgegeben worden : Es ging nie nur um Kohle, sondern auch um die Rekultivierung des Tagebaus – Erde für die Dämme des geplanten Sees. Die Berufungszulassung wurde verweigert, und der BUND legte Ende August eine „ *Nichtzulassungsbeschwerde* “ ein. Die Entscheidung betrifft die Frage, ob die Enteignung Bestand hat; sie enthält keine Aussagen zu Entschädigung oder Wert.

BVerwG 8 C 12.23 — Gegenleistung, die nicht *Entgelt* war. In dem im Jahr im Jahr 2024 mit einem am 2. September 2025 ergangenen „*Anhörungsrüge*“ entschieden wurde, stellte das Gericht fest, dass es sich bei dem, was übergegangen war, nicht um „*Entgelt*“ handelte – also nicht um eine Gegenleistung. Ob eine Übertragung bezahlt wurde und was als Bezahlung gilt, entscheidet über die Restitution ebenso unmittelbar wie jede Wertermittlung.

BVerwG 11 A 5.24 – die Genehmigung, nicht die Kaution. Wenn eine *bergrechtliche Bewilligung* über ein Meeres-Sand- und Kiesfeld von Kabeltrassen durchzogen wird, so besagt das Urteil vom 15. Januar 2025, dass die Entschädigungsgrundlage die durch das Projekt verursachte Wertminderung der ist – nicht die *Verkehrswert* der Lagerstätte selbst. Der Kläger hatte etwa 255 Hektar – rund sechzig Prozent eines etwa 420 Hektar – als unbrauchbar und hatte den Wert der Lagerstätte gefordert; das Gericht antwortete, dass Abbaukosten sowie die rechtlichen und praktischen Risiken des Abbaus reguläre Abzüge darstellen und dass § 74 Abs. 2 Satz 3 VwVfG (§) keine *Übernahmeanspruch* gewährt. Was in Anspruch genommen wird, ist ein Förderrecht, und ein Förderrecht ist so viel wert, wie die Förderung nach Abzug aller Hindernisse netto einbringen würde.

VGH München 8 ZB 26.146 — Ablagerungen zählen nur, wenn der Markt sie berücksichtigt. Das Urteil des Bayerischen Gerichts *Leitsatz* vom 17. März 2026 ist die klarste Darstellung dieses Sachverhalts in der europäischen Rechtsprechung dieser Zeit. Kies, Sand und Lehm fallen unter *Grundstücksqualität* gemäß Art. 10 BayEG nur dann, wenn der „*Grundstücksverkehr*“ diese bereits bewertet hat und die Gewinnung objektiv möglich, innerhalb einer absehbaren Zeit realisierbar und rechtlich ungehindert ist. Dass die enteignende Behörde den Kies später selbst abgebaut hat – hier für ein Autobahnrückhaltebecken – ist irrelevant: „nur, was dem Klä, entnommen worden ist“, nur das, was dem Kläger entnommen wurde. Die Entschädigung in Höhe von €12.033 wurde bestätigt, wobei das Erwerbsangebot auf einem Rahmenbewertungsgutachten aus dem Jahr 2015 beruhte.

Auswirkungen für Gutachter. Die beiden letzten Entscheidungen legen gemeinsam eine Disziplin fest, die das Mineral- und Entwicklungspotenzial überall erfordert und die selten eingehalten wird. Eine latente Nutzung fließt nur dann in den Wert ein, wenn drei Voraussetzungen gleichzeitig erfüllt sind – der Markt zahlt dafür, die Gewinnung ist tatsächlich durchführbar und das Gesetz verbietet sie nicht – und wenn sie einfließt, erfolgt dies abzüglich der Kosten für ihre Realisierung. Das spätere Verhalten der Behörde selbst beweist nichts in Bezug auf diese drei Punkte.

Quelle — BVerwG 10 C 3.25, NWB-Datenbank (auf Deutsch): `https://datenbank.nwb.de/Dokument/1096807/`; BVerwG 11 A 21.24 (auf Deutsch): `https://www.anwalt24.de/browse/document/789b4b5d-80e5-49f9-aef0-f6d93d553976`; OVG Münster, 21 D 84/24.AK, Pressemitteilung des Gerichts vom 24. Juli 2026 (auf Deutsch; das Urteil selbst wurde nicht gefunden): `https://www.ovg.nrw.de/behoerde/presse/pressemitteilungen/41_260724/index.php`; die spätere „*Beschwerde*“, Bericht des WDR (auf Deutsch): `https://www1.wdr.de/politik/politik-in-nrw/hambach-gericht-bund-grundstueck-102.html`; BVerwG 8 C 12.23, offizieller Urteilstext (Deutsch): `https://www.bverwg.de/111224U8C12.23.0`; BVerwG 11 A 5.24, offizieller Urteilstext (deutsch): `https://www.bverwg.de/150125U11A5.24.0`; VGH München 8 ZB 26.146, Bayern.Recht (offizielles PDF, deutsch): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2026-N-4118?all=False`.

Schweden – eine Maßnahme, die bewusst über den Marktwert hinausgeht

Schweden: Ausgehend vom Marktwert nach oben, gesetzlich vorgeschrieben und aus den angegebenen Gründen.

Die Änderungen des Enteignungsgesetzes aus dem Jahr 2010. Kapitel 4 des *expropriationslagen* wurde mit Wirkung zum 1. August 2010 gemäß Prop. 2009/10:162 (Prop., *Proposition*, ein schwedischer Gesetzentwurf) geändert. Drei Änderungen sind hier von Bedeutung.

Es wurde ein **allgemeiner Aufschlag von fünfundzwanzig Prozent** auf den Marktwert hinzugefügt, berechnet auf der Grundlage des Marktwerts der Immobilie oder des Verlusts des Marktwerts, wenn nur ein Teil enteignet wird. Das erklärte Ziel war nicht die Genauigkeit der Wertermittlung. Vielmehr sollte damit der Tatsache Gewicht verliehen werden, dass der Eigentümer die Immobilie *unfreiwillig* verliert, und einem Gefühl der Ungerechtigkeit entgegengewirkt werden – um sicherzustellen, dass die Enteignung nicht als willkürlich empfunden wird.

Toleranzabzüge wurden abgeschafft. Es ist nicht mehr möglich, einen „*toleransavdrag*“ – einen Toleranzabzug, durch den die Entschädigung um den Schaden gemindert wird, den ein Eigentümer ohne Entschädigung hätte tragen müssen – von der Enteignungsentschädigung oder vom Schadensersatz für Umweltschäden gemäß dem Umweltgesetzbuch vorzunehmen.

Der Erwartungswert wurde eingeführt. Die Entschädigung wurde stärker an den Marktwert angeglichen und umfasst nun auch jenen Teil des Marktwerts, der davon abhängt, dass für die Immobilie eine neue und zuvor nicht genehmigte Nutzung zugelassen wird.

Bemerkenswert ist, dass der Gesetzestext *keine Definition des Marktwerts* enthält. Mögliche Bewertungsmethoden werden in den Vorarbeiten erörtert, und die Wahl zwischen diesen soll sich nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls richten.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Punkte, wobei der erste der wichtigste ist.

Der Aufschlag ist keine Bewertungsanpassung und darf nicht als solche behandelt werden. Das Ergebnis des Bewerters ist der Marktwert; die fünfundzwanzig Prozent werden gesetzlich hinzugerechnet, aus einem Grund, der nichts damit zu tun hat, was die Immobilie wert ist. Ein Gutachter, der den Aufschlag in sein Gutachten einbezieht, hat beide Komponenten falsch dargestellt – und einen Wert ermittelt, der nicht dem Marktwert entspricht, ihn aber dennoch so bezeichnet. Wenn ein gesetzlicher oder billigkeitsrechtlicher Zuschlag auf einen Marktwert aufgeschlagen wird, sollten die beiden separat ausgewiesen und gekennzeichnet werden.

Der Erwartungswert ist eine Frage der bestmöglichen Nutzung in gesetzlicher Form. Wenn der Markt bereit wäre, einen bestimmten Betrag für die Aussicht zu zahlen, dass eine derzeit nicht zulässige Nutzung künftig erlaubt sein wird, ist dieser Mehrwert entschädigungsfähig. Um dies zu quantifizieren, bedarf es einer Einschätzung der Wahrscheinlichkeit und des Zeitpunkts

eines Planungsergebnisses, ausgedrückt durch den Betrag, den ein Käufer für diese Aussicht zahlen würde – was sich von der Bewertung der bestehenden Nutzung unterscheidet und in einem Auftrag ausdrücklich festgelegt werden sollte.

Das Fehlen einer gesetzlichen Definition ist eine bewusste Entscheidung, und der Vergleich mit Deutschland ist aufschlussreich. Beide Länder sind europäische Rechtsordnungen des Zivilrechts mit etablierten Bewertungsberufen. Deutschland hat die Methode kodifiziert: Die ImmoWertV ist für Behörden und Gremien verbindlich, und der Grundsatz der Modellkonformität gilt auch für private Sachverständige, die Daten der Gremien verwenden. Schweden legt den Standard fest, definiert jedoch weder den Begriff „Marktwert“ noch die Methode zu dessen Ermittlung, sondern überlässt beides den Umständen des Einzelfalls und den vorbereitenden Unterlagen. Ein Bewerter, der zwischen den beiden Ländern wechselt, muss verstehen, dass in Deutschland eine methodische Abweichung einen Rechtsmangel darstellen kann, während in Schweden die Methode vom Bewerter anhand der Fakten zu begründen ist.

Quelle — Swedish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Prop. 2009/10:162 *Ersättning vid expropriation* und der Bericht des Zivilausschusses des Riksdag 2009/10:CU21, `https://lagen.nu/prop/2009/10:162`

Frankreich — zwei Termine und eine Zahlung, die geleistet werden muss, um weiterziehen zu können

Die Hauptentschädigung und ihre beiden Zeitpunkte. Die *indemnité principale* stellt die „*valeur vénale*“ des enteigneten Eigentums dar – allgemein erklärt als ein Betrag, der ausreicht, damit der Eigentümer unter normalen Marktbedingungen eine gleichwertige Immobilie zurückkaufen kann. Artikel L. 322-2 des Code de l’expropriation legt den Stichtag fest: Als Wert gilt der Wert zum Zeitpunkt der Entscheidung in erster Instanz.

Die *Nutzung* der Immobilie wird jedoch zu einem anderen Zeitpunkt festgelegt. Gemäß dem selben Artikel L. 322-2 darf nur die tatsächliche Nutzung der Immobilie ein Jahr vor der Eröffnung des öffentlichen Verfahrens berücksichtigt werden. Die Wertermittlung durch Vergleich mit jüngsten Verkäufen ähnlicher Immobilien entspricht der gängigen Praxis der Enteignungsgerichte und nicht dem Wortlaut des Artikels.

Der Artikel endet mit einer Missachtung der Bestimmungen. Unabhängig von der Art der Immobilie dürfen, selbst wenn sie in den Verkaufszahlen erfasst sind, Wertänderungen seit diesem Stichtag, die durch die Ankündigung der Bauarbeiten, durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften oder durch öffentliche Bauvorhaben im Ballungsraum in den drei Jahre vor der Untersuchung im Ballungsraum durchgeführten öffentlichen Bauarbeiten verursacht wurden. Im Text heißt es „*changements de valeur* “ – also „Veränderungen“, nicht „Steigerungen“ –, sodass die Regel in beide Richtungen gilt.

Auswirkungen für Gutachter. In Frankreich wird der Bewertungsstichtag vom Nutzungszeitpunkt getrennt, und diese Trennung wird üblicherweise mit zwei Gründen begründet. Der *Bewertungsstichtag* liegt spät – im Zeitpunkt der Urteilsverkündung –, sodass der Eigentümer nicht durch Verzögerungen benachteiligt wird und einen Betrag erhält, der ausreicht, um den Vermögenswert auf dem Markt in seinem damaligen Zustand zu ersetzen. Der *Zustand der Immobilie* wird frühzeitig – ein Jahr vor der Erhebung – „eingefroren“, damit der Eigentümer keinen Wert schaffen kann, indem er die Nutzung ändert, sobald das Vorhaben – das öffentliche Projekt hinter der Enteignung – was in der US-Praxis unter der „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Regel diskutiert wird – bekannt ist und die Behörde nicht von einer Nutzung profitieren kann, die durch ihr eigenes Projekt

zunichte gemacht wurde. Der letzte Absatz vervollständigt den Mechanismus: Vergleichsobjekte, deren Preise die angekündigten Bauvorhaben bereits widerspiegeln, sind ein Beleg für das Vorhaben „Scheme World“ und müssen angepasst oder außer Acht gelassen werden.

Ein französischer Auftrag verlangt daher die Ermittlung des Wertes – zu heutigen Preisen – einer Immobilie in dem Zustand und zur Nutzung, die sie zu einem bestimmten früheren Zeitpunkt aufwies. Ein Gutachter, der die Immobilie in ihrem derzeitigen Zustand bewertet, hat eine Frage beantwortet, die niemand gestellt hat.

Das Gesetz über die öffentliche Verwaltung (*indemnité de remploi*). Artikel R. 322-5 sieht einen zusätzlichen Betrag für die Kosten der Reinvestition vor. Die in der Praxis angewandte degressive Skala – zwanzig Prozent bis zu €5.000, fünfzehn Prozent bis €15.000, zehn Prozent darüber – entspricht eher der gängigen Praxis als dem Wortlaut des Artikels. Die Entschädigung ist fällig, unabhängig davon, ob der Eigentümer tatsächlich etwas zurückkauft oder nicht, es sei denn, die Immobilie befand sich bereits in den sechs Monaten vor der Erklärung der Gemeinnützigkeit auf dem Markt. Weitere Nebenentschädigungen können geltend gemacht werden.

Auswirkungen für Gutachter. Wie der schwedische Aufschlag handelt es sich hierbei nicht um eine Bewertungsanpassung, und zwar aus demselben Grund: Er ist zu zahlen, obwohl nichts reinvestiert wurde; daher kann er kein Maß für tatsächlich entstandene Kosten sein. Er gleicht die Tatsache aus, dass man zu einer Transaktion gezwungen wird. Die Ausnahme, bei der die Immobilie bereits zum Verkauf stand, bestätigt diesen Punkt genau – ein Eigentümer, der sich für den Verkauf entschieden hatte, wird zu nichts gezwungen und erhält dafür nichts.

Cass. 3^{e} civ., 9. Oktober 2025 – der schweigsame Eigentümer. In der Rechtssache N^{o} , Nr. 24-12.637, entschied der Kassationsgerichtshof, dass der Richter, wenn der Eigentümer nicht erscheint, dennoch einen höheren Betrag als das Angebot des Enteigners zusprechen kann, und zwar bis zu dem vom „ *commissaire du gouvernement* “ vorgeschlagenen Betrag. Schweigen begrenzt die Entschädigung nicht auf das, was die enteignende Behörde anzubieten bereit war – eine Regel von tatsächlicher praktischer Bedeutung, da die Eigentümer, die am wenigsten wahrscheinlich erscheinen, diejenigen sind, die am wenigsten in der Lage sind, einen Bewerter zu beauftragen. Die Zahlen verdeutlichen den Wert: Aus einem Angebot von 3.819 „€“ mit 763,80 „€“ für die Wiederinvestition wurde eine Entschädigungssumme von 10.830 „€“ mit 1.874,50 „€“.

Cass. 3e civ., 12. März 2026 — Auf Anordnung ausgeführte Arbeiten sind nicht spekulativ. Vor der Enteignung durchgeführte Renovierungsarbeiten gelten nicht als „ *travaux spéculatifs* “ — Verbesserungen, die vorgenommen wurden, um die Entschädigung in die Höhe zu treiben — sofern sie aufgrund einer behördlichen Anordnung erfolgten. Es wird unterschieden zwischen einem Eigentümer, der in Erwartung einer Enteignung Verbesserungen vornimmt, und einem, der dies tut, weil die Behörden es verlangt haben, wobei nur der erstgenannte Fall unberücksichtigt bleibt .

Cass. 3e civ., 23. Oktober 2025 — der Stichtag in einem ZAD. Die Rechtssache Nr. 24-15.040 betrifft den „*date de référence*“ innerhalb einer „*zone d'aménagement différé*“ (Vorkaufsrechtszone) und wurde an Caen zurückverwiesen. Wenn eine Vorkaufsrechtsregelung bereits seit Jahren besteht, kann das maßgebliche Datum weit vor der Enteignung liegen, und der damals erfasste Markt existiert möglicherweise nicht mehr.

Kurz angemerkt. Drei weitere Entscheidungen aus dem Jahr 2025 beziehen sich eher auf die Verfahrensweise als auf die Maßnahme: CE 22. Juli 2025, Nr.º 501042 zur sofortigen Vollstreckung; Kassationsgericht 5. Juni 2025, Nr.º 23-21.852 zur Erbensuche; sowie Kassationsgericht 28. Mai 2025, Nr.º 23-19.940, mit der ein Enteignungsbeschluss aufgehoben wurde, da eine Teilenteignung, die Grundstücksgrenzen verändert, ein vorheriges Vermessungsdokument erfordert (*procès-verbal d'arpentage*). Bei Volumenparzellen ist die maßgebliche Entscheidung der Dritten Kammer vom 20. März 2025, Nr.º 25-70.001 : Das Recht des Eigentümers, den Kauf zu verlangen (*droit de délaissement*) gemäß Artikel L. 311-2 des Code de l'urbanisme „gilt nicht, à es sich um einen Teil einer Immobilie handelt, die in Volumen organisiert ist"é — was für jeden Bewerter von Bedeutung ist, der aufgefordert wird, ein aufgeteiltes Volumen anstelle einer Parzelle zu bewerten.

Civ. 3e, 6. März 2025 — Die gesamte Parzelle bestimmt den Teil. Bei einer teilweisen Enteignung wird die Einstufung des Grundstücks zum Stichtag — ob es sich um „*terrain à bâtir*" handelt, ob es eine privilegierte Lage aufweist — „au regard de l'entière parcelle dont l'emprise aétététachée", unter Bezugnahme auf die gesamte Parzelle, von der der Streifen abgetrennt wurde, und nicht unter Betrachtung des Streifens allein. Die Entschädigung wird dann auf der Grundlage der tatsächlich enteigneten Fläche berechnet. Eine Fahrbahn oder ein Parkstreifen, die bzw. der aus einem als Bebauungsgebiet ausgewiesenen Grundstück herausgeschnitten wurde, wird entsprechend der Art des Grundstücks bewertet und nicht danach, wie der Streifen aussieht.

Civ. 3e, 8. Januar 2026 — und wer nachweisen muss, dass die Netze unzureichend sind. Wird die Einstufung als „*terrain à bâtir*" gemäß Artikel L. 322-3 ausschließlich mit der Begründung angefochten, dass die Versorgung für das gesamte Entwicklungsgebiet unzureichend sei, so liegt die Beweislast für diese Unzulänglichkeit bei der „*expropriant*" — die das Gebiet erschließt und allein über die Unterlagen verfügt. Der Stichtag ist ein Jahr vor der öffentlichen Anhörung. Die Verlagerung der Beweislast auf die Partei, die im Besitz der Unterlagen ist, ist keine Bewertungsregel, entscheidet jedoch über mehr Bewertungen als die meisten Bewertungsregeln.

Civ. 3e, 13. November 2025 — der Restbetrag wird in bar beglichen. Wertminderung des Restgrundstücks — hier der Verlust des Zugangs zur öffentlichen Straße — „ne peut être réparéen nature qu'avec leur accord": Ein vom Enteigner angebotenes Wegerecht kann nicht an die Stelle der Geldentschädigung treten, wenn die Eigentümer es ablehnen. Der Enteigner darf einen Abtrennungsschaden nicht durch die Auferlegung einer von ihm selbst gewählten Abhilfemaßnahme beheben.

Verfassungsrat, 19. Juni 2026 — das Gebiet mit mehreren Standorten. Mit der Entscheidung 2026-1206 QPC wurde der zweite Satz von Artikel L. 322-3, Absatz 2º , vorbehaltlich eines Vorbehalts bestätigt: Die Beurteilung der Angemessenheit der Versorgungseinrichtungen auf der Ebene einer gesamten *ZAC* mit mehreren Standorten ist nur zulässig, wenn die Standorte über gemeinsame Netze oder Kapazitäten verfügen. Andernfalls wird jeder Standort separat bewertet. Der Vorbehalt ist von Bedeutung, da die Alternative – eine zonenweite Beurteilung der Erschließung – es einer Behörde ermöglichen würde, den Status als Baugrundstück an einem erschlossenen Standort zu untergraben, indem sie auf einen nicht erschlossenen Standort am anderen Ende der Stadt verweist.

Quelle — Cass. 3e civ., 9. Oktober 2025, Nr.º 24-12.637, ECLI:FR:CCASS:2025:C300439, Légifrance (Amtlicher Text, auf Französisch verfasst): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052384167`, sowie `https://www.courdecassation.fr/decision/68e74c860ebbd151ceb999ca`, sowie die kammerinterne *„Lettre"*

Nr.° 19 (Januar 2026): http://www.courdecassation.fr/publications/lettre-de-la-troisieme-chambre-civile/ndeg19-janvier-2026/expropriation-pour-cause-dutilite-publique; Nr.° 24-16.458, Kommentar eines Praktikers (Französisch): https://www.equiteoavocat.fr/blog/expropriation-travaux-speculatifs-et-indemnite/; Nr.° 24-15.040, Légifrance (Französisch): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052555513; die drei kurz erwähnten Entscheidungen, Fachkommentar (Französisch): https://cgcb-avocats.com/expropriation-retrospective-des-principales-evolutions-en-2025/; Nr.° 23-19.940, Légifrance (Französisch): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051680573; Stellungnahme Nr.° 25-70.001, Légifrance (Französisch): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367943; Nr.° 23-22.427, ECLI:FR:CCASS:2025:C300118, Légifrance: https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051335971; n° 24-22.726, ECLI:FR:CCASS:2026:C300001, Légifrance: https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053345511; n° 24-11.112, ECLI:FR:CCASS:2025:C300534, Légifrance: https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052833413; Verfassungsrat, décision n° 2026-1206 QPC (offiziell): https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2026/20261206QPC.htm.

Quelle — French, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz über die Enteignung im öffentlichen Interesse, konsolidierte Fassung (codes.droit.org; Legifrance hat den automatisierten Zugriff zum Zeitpunkt der Veröffentlichung gesperrt),
https://codes.droit.org/

Niederlande — volle Entschädigung, keine Wert

***Volledige schadeloosstelling* gemäß dem Omgevingswet.** Das Enteignungsgesetz (Onteigeningswet) wurde mit Wirkung zum 1. Januar 2024 in das Gesetz über die Entschädigung bei Enteignung (*Omgevingswet*) integriert. Der Leitgedanke bleibt unverändert und ist im Gesetz festgelegt: Eine enteignete Person hat Anspruch auf *vollständige Entschädigung* für alle Schäden, die die unmittelbare und notwendige Folge der zwangsweisen Entziehung sind.

Die Entschädigung setzt sich dementsprechend aus drei Entschädigungsposten zusammen: „ *vermogensschade*“ (Eigentumswert), der Wert des verlorenen Eigentums; „ *inkomensschade*“ (Einkommensausfall), sei es aufgrund des Verlusts des Grundstücks oder aufgrund der höheren Investitionskosten für einen Ersatz; sowie „ *bijkomende schade*“ (Folgeschäden), wie beispielsweise Umzugs- und Anpassungskosten. Das reformierte Verfahren sieht zudem eine „ *voorlopige schadeloosstelling*“ (vorläufige Zahlung) vor.

Auswirkungen für Gutachter. Die niederländische Anweisung ist keine Bewertungsanweisung mit zusätzlichen Bestimmungen; es handelt sich um eine Schadensersatzanweisung, bei der die Wertermittlung einen Teilaspekt darstellt. Diese Unterscheidung hat eine praktische Konsequenz, die in dieser Übersicht immer wieder auftaucht: Ein Gutachter, der den Wert der Immobilie angibt, hat damit den Punkt „*vermogensschade* “ abgedeckt, ohne die beiden anderen Punkte zu berücksichtigen, und in einem gewerblichen oder landwirtschaftlichen Fall kann der Ertragswert den Vermögenswert erheblich übersteigen.

Hoge Raad, 17. Oktober 2025 – die „*eliminatieregel* “ erneut bekräftigt. ECLI:NL:HR:2025:1567 ist die folgenreichste europäische Entscheidung zum Vorhaben dieser Zeit. Wäre das Grundstück ohne das Vorhaben zum Bewertungsstichtag einer anderen Nutzung zugeführt worden, so bildet diese hypothetische Nutzung den Ausgangspunkt für die Bewertung — und ist kein Faktor, der gegen die durch das Vorhaben auferlegte Nutzung abgewogen werden muss. Der Limburg-Schiedsspruch über 807.898 €wurde aufgehoben und die Angelegenheit an den Hof ’s-Hertogenbosch zurückverwiesen.

Rb. Rotterdam, 3. Dezember 2025 — sechs Wohneinheiten und ein Rabatt von dreißig Prozent auf die Miete. Die Sachverständigen bewerteten sechs Wohnrechte auf €1.107.500; das Gericht legte €1.175.000 fest und wich dabei bei einer Einheit davon ab, die es bei leerstehendem

Besitz auf €225.000 statt bei Vermietung auf €157.500 bewertete. Drei Einheiten standen somit leer, und zwar zu €242.500, €247.500 und €225.000, und drei waren vermietet. Die Sachverständigen bezeichneten einen Abschlag von dreißig Prozent wegen des vermieteten Zustands als „gebruikelijk“ und gaben an, diesen aus Marktdaten abgeleitet zu haben; das Gericht befand ihn angesichts der Einwände des Eigentümers für ausreichend begründet. Wiederbeschaffungskosten in Höhe von €157.450 sowie €5.000 für einen Wirtschaftsprüfer wurden als Folgeschaden hinzugerechnet, wodurch sich der zugesprochene Betrag auf €1.337.450 belief; für einen vermeintlichen Aufschlag bei der Vermarktung oder für zukünftige Anlagegewinne wurde nichts zugestanden.

Auswirkungen für Gutachter. Der Abzug von dreißig Prozent für die Belegung wurde aufrechterhalten, da die Sachverständigen ihn mit Marktdaten untermauerten und das Gericht ihn trotz des Einspruchs des Eigentümers prüfte – ein üblicher Wert wird akzeptiert, wenn seine Quelle nachgewiesen wird. Ausschlaggebend für den Schiedsspruch war die Feststellung, ob eine Einheit vermietet oder leer stand, und dasselbe Gericht wies zwei spekulative Zusatzforderungen der Gegenseite zurück.

Hoge Raad, 16. Mai 2025 — Angemessenheit gegenüber dem festgelegten Stichtag. Der gesetzliche Bewertungsstichtag ist für den Sachverhalt maßgeblich, doch kann „de redelijkheid“ eine Abweichung davon rechtfertigen, wenn dies erforderlich ist, um sicherzustellen, dass dem Eigentümer der tatsächliche Wert ausgezahlt wird. Hatte der Eigentümer den Restgrundstück bereits vor dem Bewertungsstichtag verkauft, stand dieser Verkauf jedoch in direktem Zusammenhang mit der bevorstehenden Enteignung – deren Grenzen sich ausschließlich nach dem Vorhaben richteten –, so kann das Grundstück als Ganzes bewertet werden. Eine durch das Projekt erzwungene Veräußerung ist keine eigenständige Handlung des Eigentümers, und die Regelung zum Stichtag darf diese nicht zu einer solchen machen.

Rb. Oost-Brabant, 8. April 2026 — Klage des Mieters. Die Forderung des Mieters *schadeloosstelling* wurde auf €4.700 festgesetzt, und der Enteigner darf sich dieser nicht entziehen, indem er den Eigentümer bezahlt, um die Angelegenheit mit den Mietern zu regeln. Die Sachverständigenkosten beliefen sich auf €9.571 — mehr als das Doppelte des zugesprochenen Betrags, was an sich schon eine bemerkenswerte Tatsache hinsichtlich der wirtschaftlichen Aspekte kleiner Entschädigungsansprüche ist.

Rb. Zeeland-West-Brabant — Geld, kein Grundstück. Nach dem Omgevingswet besteht der Anspruch auf eine Entschädigung in Geld; ein Grundstückstausch ist nicht vorgesehen, und die Höhe der Entschädigung wird im Zivilverfahren festgelegt. Ein Bewerter, der im Rahmen eines Vergleichs Ersatzgrundstücke anbietet, sollte wissen, dass der Eigentümer das Recht hat, diese abzulehnen.

Quelle — HR 17. Oktober 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567 (auf Niederländisch): `https://www.avdr.nl/jurisprudentie/hoge-raad-17-oktober-9/` und `https://www.inview.nl/document/id1f0732f090944f6eba2c3a9393274e19/rvdw-2025-1148-onteigeningsrecht-schadeloosstelling-toepassing-eliminatieregel-moet-bij-waardevaststelling-van-het-onteigende-rekening-worden-g`; Amtsgericht Rotterdam, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, offizielles PDF (Niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/api/pdfdownload/ECLI_NL_RBROT_2025_14756`; HR 16. Mai 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, offizieller Text (niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:757`; Rb. Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233 (Niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBOBR:2026:2233`; Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581 (Niederländisch): `https://omgevingsweb.nl/jurisproducentie-tag/eclinlrbzwb20256581/feed/json/`.

Quelle — Dutch, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Informationsstelle für

Umweltfragen (IPLO), Enteignung Seiten zum Omgevingswet,
`https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spanien — der von einer Jury festgelegte Preis

***Justiprecio* sowie die „*Jurados*“.** Das Gesetz über die Zwangsenteignung (Ley de Expropiación Forzosa) vom 16. Dezember 1954 bleibt das maßgebliche Gesetz. Können sich die Parteien nicht einigen, wird der „*justiprecio*“ — der „angemessene Preis“, der Entschädigungsbetrag bei Enteignungen nach spanischem Recht — wird von einer „*Jurado Provincial de Expropiación Forzosa*“ festgelegt, die in jeder Provinzhauptstadt unter dem Vorsitz eines vom Präsidenten der „Audiencia“ benannten Richters gebildet wird und aus fünf oder sechs weiteren Mitgliedern (*„vocales“*) besteht, die aus dem staatlichen Rechtsdienst (dem „Abogado del Estado“), dem technischen öffentlichen Dienst, der zuständigen Immobilienkammer, dem Notariat und dem territorialen Rechnungshof stammen. Mehrere Autonome Gemeinschaften betreiben ihre eigenen territorialen oder regionalen Entsprechungen. Jede Seite reicht innerhalb von zwanzig Tagen ein Bewertungsformular ein, und die Jury trifft eine begründete Entscheidung auf der Grundlage des ihr vorliegenden Sachverständigenmaterials. Als Wert wird der Wert zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens zur Feststellung des Grundstückswerts (*justiprecio*) zugrunde gelegt, und es gelten die Kriterien des Grundstücksrechts – Real Decreto Legislativo 7/2015 – sowie die Regulierung der Bewertung, Real Decreto 1492/2011.

Auswirkungen für Gutachter. Die Kommission für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden (*Jurado*) ist weder ein Gericht noch ein gewöhnliches Verwaltungsorgan, und dieser hybride Charakter ist von Bedeutung. Eine Entscheidung, die von einem ständigen Gremium getroffen wird, das unter richterlichem Vorsitz steht, mit einem kontinuierlichen Strom vergleichbarer Enteignungen befasst ist und eine kodifizierte Regulierung anwendet, wird eine eigene ständige Praxis entwickeln – die ein vor diesem Gremium auftretender Gutachter kennen muss und die sich nicht durch das Lesen des Gesetzes herausfinden lässt. Spanien und Deutschland sind zu unterschiedlichen institutionellen Lösungen für dasselbe Problem gelangt: Deutschland überträgt die Daten und das Modell an gesetzlich vorgeschriebene Sachverständigenausschüsse, Spanien überträgt die Entscheidung selbst an ein ständiges gemischtes Gericht.

Piña de Campos – die Jury fast vervierfacht. Am 2. Juli 2026 erhöhte das Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León einen Schiedsspruch der „*Jurado*“ bezüglich der für die AVE-Hochgeschwindigkeitsstrecke enteigneten Grundstücke von €1,05 Millionen auf €3,93 Millionen. Der größte Teil der Erhöhung entfällt auf den Grundstückswert: Das Gericht bezifferte den Wert der enteigneten Grundstücke auf über €3 Millionen und stellte fest, dass der vom Geschworenengericht festgesetzte Betrag den tatsächlichen Wert der Grundstücke nicht angemessen widerspiegelte; außerdem fügte es Entschädigungen für die *ocupación rápida* sowie für den Verlust an landwirtschaftlich genutzter Fläche hinzu; In der Gesamtsumme enthalten ist der „*premio de afección*“ , der gesetzlich vorgeschriebene Aufschlag für die Enteignung selbst. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig und ist hier nur aus einem einzigen Pressebericht bekannt, der keine Angaben zur Bewertungsmethode enthält.

Auswirkungen für Gutachter. Eine fast vierfache Korrektur, die hauptsächlich auf den Grundstückswert zurückzuführen ist, zeigt, wie weit die Zahlen eines „*Jurado*“ von dem abweichen können, was ein Gericht akzeptiert. Die oben beschriebene institutionelle Praxis wirkt in beide Richtungen: Ein ständiges Gremium entwickelt feststehende Bewertungsgewohnheiten, und im Berufungsverfahren werden diese Gewohnheiten auf die Probe gestellt.

STS, 6. Februar 2025 — der höhere Wert aus tatsächlicher und potenzieller Miete. Ländliche Grundstücke, die für einen Militärstützpunkt enteignet wurden, wobei die enteigneten Eigentümer die Vermieter und die enteignende Behörde der Mieter waren, werden gemäß Artikel 36.1a des TRLS 7/2015 bewertet, wobei der *höhere* Wert aus der tatsächlichen und der potenziellen Miete zugrunde gelegt wird – in diesem Fall die tatsächlich erhaltene Miete. Die *justiprecios* ergab sich auf €9.521.103,64 und €20.267.761,91 zuzüglich Zinsen. Es lohnt sich, diese Regel klar zu formulieren, da sie dem üblichen Instinkt zuwiderläuft: Wenn ein Gesetz tatsächliche oder potenzielle Einnahmen vorsieht, wählt der Eigentümer den höheren Betrag, und eine Verwaltung, die die Miete selbst gezahlt hat, kann nicht argumentieren, dass der Markt weniger gezahlt hätte.

STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 — Potenzial, das durch keinen Plan gestützt wird. Das Gericht bestätigte die Bewertung des „*Jurado*“ für das mit Zitrusbäumen bepflanzte Grundstück *suelo rural* unter €mit 17,01 pro Quadratmeter – 2.472 Quadratmeter, was bei €42.048,72 ergibt, bei einer Kapitalisierungsrate von 1,82 Prozent und einem Standortfaktor von 2,67, mit dem Fünf-Prozent-*premio de afección* von €2.102,44 — und abgelehnter Entschädigung für entgangene Bebauungsrechte, da kein Planungsinstrument genehmigt worden war (Artikel 38, RDL 7/2015). Die spanische Antwort auf die Frage nach einer hinreichend wahrscheinlichen künftigen Nutzung ist daher formaler Natur: Das Potenzial erhält erst dann einen Wert, wenn ein Plan vorliegt, und nicht vorher.

Quelle — TSJ Castilla y León, 2. Juli 2026, Pressemitteilung (auf Spanisch): `https://www.elespanol.com/castilla-y-leon/region/palencia/20260728/dueno-finca-expropiada-ave-adif-logra-indemnizacion-pase-millones-euros/1003744336562_0.html`; STS, Kammer 3.ª, 6. Februar 2025, Az. 49/2024, Kommentar (Spanisch): `https://www.civil-mercantil.com/expropiacion-forzosa-fincas-rurales-valoracion-justiprecio-capitalizacion-rentas`; STSJ Comunidad Valenciana 27/2026, ECLI:ES:TSJCV:2026:77, Datenbankeintrag (Spanisch): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-contencioso-administrativo-tribunal-superior-justicia-sala-lo-contencioso-administrativo-seccion-primera-29-1-26-840738038`. Der Wortlaut des Urteils des TSJ Castilla y León wurde von dieser Abteilung nicht gelesen.

Quelle — Spanish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz über die Zwangsenteignung vom 16. Dezember 1954, konsolidierte Fassung (BOE), `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Portugal — *Realwert und Zeitwert*, abzüglich des Gewinns aus der Enteignung

Das Gesetz. Die Enteignung wird durch den „Código das Expropriações“ geregelt, der durch das Gesetz Nr. 168/99 vom 18. September 1999 verabschiedet und seitdem fünfmal geändert wurde, zuletzt durch das Gesetz Nr. 56/2008 vom 4. September 2008 geändert wurde. Die Abteilung hat den konsolidierten Text gelesen und die hier wiedergegebenen Bestimmungen mit dem ursprünglichen Text im Amtsblatt (Diário da República, I. Serie-A, Nr. 219 vom 18. September 1999) abgeglichen; beide stimmen in allen im Folgenden zitierten Passagen Wort für Wort überein, und wo eine Änderung einen zitierten Artikel betrifft, wird dies vermerkt.

Die Rechtsvorschrift und das Datum. Artikel 23 Abs. 1 des Gesetzes „ “ besagt die Maßnahme – die „*justa indemnização*“, also die angemessene Entschädigung – und legt im selben Satz das Datum fest. Die Entschädigung zielt nicht darauf ab, den von der *„entidade expropriante“* (der enteignenden Stelle) erzielten Gewinn zu übertragen, sondern den Verlust auszugleichen, den die Enteignung dem Eigentümer zufügt, entsprechend — „dem tatsächlichen und aktuellen Wert des Vermögenswerts entsprechend seiner tatsächlichen oder möglichen Bestimmung im Rahmen

einer normalen wirtschaftlichen Nutzung“ — dem tatsächlichen und aktuellen Wert des Vermögenswerts entsprechend seiner tatsächlichen oder möglichen Nutzung im Rahmen einer normalen wirtschaftlichen Verwertung, und zwar zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der „*declaração de utilidade pública*“ (der Erklärung des öffentlichen Nutzens, im Folgenden: DUP), unter Berücksichtigung der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Umstände und tatsächlichen Gegebenheiten. Artikel 24 Abs. 1 wiederholt die Datumsregel für den Betrag: Die Entschädigung wird unter Bezugnahme auf das Datum der DUP berechnet und bis zum Datum der endgültigen Entscheidung im Verfahren gemäß dem Verbraucherpreisindex ohne Wohnkosten aktualisiert, wie vom Instituto Nacional de Estatística (dem nationalen Statistikamt) für den Ort, an dem sich die Vermögenswerte befinden, veröffentlicht wird.

Was unberücksichtigt bleibt. Artikel 23 Abs. 2 legt fest, dass bei der Ermittlung des Wertes der enteigneten Vermögenswerte die Wertsteigerung (*mais-valia*) , die sich aus folgenden Gründen ergibt, nicht berücksichtigt werden darf – „não pode tomar-se em consideração“ –:

a) die DUP der Enteignung selbst („da própria declaração de utilidade pública da expropriação“);

b) öffentliche Bauvorhaben oder Vorhaben, die vor weniger als fünf Jahren fertiggestellt wurden, sofern die Wertsteigerungsabgabe – der *„encargo de mais-valia“* – nicht erhoben wurde, und in Höhe dieser Abgabe;

c) luxuriöse oder zweckdienliche Verbesserungen (*benfeitorias voluptuárias ou úteis*), die nach der in in Artikel 10, Absatz 5 vorgesehenen Mitteilung – der Mitteilung, dass ein DUP beantragt wurde;

d) Machbarkeitsstudien, Lizenzen oder behördliche Genehmigungen, die nach derselben Mitteilung beantragt wurden.

Nr. 3 fügt hinzu, dass kein Faktor, kein Umstand und keine Situation, die zum Zweck der Erhöhung der Entschädigung geschaffen wurden, berücksichtigt werden. Nr. 5 liefert das Gegengewicht: Der Wert, der sich aus den Referenzkriterien der Artikel 26 ff. ergibt, muss dem *tatsächlichen Wert* der Vermögenswerte in einer normalen Marktsituation *entsprechen*, und ist dies nicht der Fall, kann jede Partei beantragen – oder das Gericht von sich aus entscheiden –, dass bei der Wertermittlung andere Kriterien angewendet werden, um diesen Wert zu ermitteln. Die frühere Nr. 4, die eine zu niedrig angesetzte Grundsteuer abzug, wurde durch das Gesetz Nr. 56/2008 aufgehoben.

Die Bodenklassifizierung ist ausschlaggebend für die Berechnung. Das Gesetz „ “, Artikel 25, klassifiziert Böden – ausschließlich für Entschädigungszwecke – in „ *solo apto para a construção* “ (für den Bau geeigneter Boden) und „*solo para outros fins* “ (Boden für andere Zwecke). Ein Grundstück ist für die Bebauung geeignet, wenn es über eine Zufahrt sowie über Wasser-, Strom- und Abwassernetze verfügt, die für die Bebauung ausreichend sind; oder wenn es über einen Teil dieser Infrastruktur verfügt, sich jedoch innerhalb eines bestehenden Stadtkerns befindet; oder wenn es durch ein Raumordnungsinstrument dazu bestimmt ist, diese Merkmale zu erlangen; oder über eine zum Zeitpunkt der DUP gültige Parzellierungsgenehmigung (*alvará de loteamento*) oder Baugenehmigung verfügt, die vor der Bekanntgabe gemäß Artikel 10, Nr. 5 beantragt wurde. Alles andere gilt als Grundstück für andere Zwecke.

Artikel 26 bewertet Bauland unter Bezugnahme auf das Gebäude, das bei normaler wirtschaftlicher Nutzung darauf errichtet werden könnte. Das Hauptkriterium ist ein aktualisierter arithmetischer

Mittelwert der Einheitspreise aus Erwerbsgeschäften und steuerlichen Wertberichtigungen vergleichbarer Immobilien in denselben und angrenzenden „*freguesias*“ (Gemeinden) über die drei Jahre der letzten fünf Jahre mit dem höchsten Jahresdurchschnitts, angepasst um bis zu zehn Prozent für das städtische Umfeld. Fehlen solche Nachweise, greift die Verordnung auf ein kostenbasiertes Kriterium zurück: Der Bodenwert wird auf bis zu fünfzehn Prozent der Baukosten festgesetzt, wobei der Prozentsatz je nach Standort, Umweltqualität und örtlicher Infrastruktur variiert und um feste Zuschläge für tatsächlich das Grundstück versorgende Infrastruktur erhöht wird — befestigte Zufahrtsstraße 1,5 Prozent, Gehwege 0,5, Wasseranschluss 1, Kanalisation 1,5, Strom 1, Regenwasserkanalisation 0,5, Kläranlage 2, Gas 1, Telefon 1 — mit einem weiteren Korrekturfaktor von bis zu fünfzehn Prozent für das Fehlen des Risikos und des Aufwands der Bautätigkeit. Artikel 27.º Der Wert von Grundstücken für andere Zwecke wird durch denselben Mittelwert aus Anschaffungskosten und Steuerbewertungen ermittelt und, falls dies nicht möglich ist, anhand der tatsächlichen oder möglichen Erträge zum Zeitpunkt der DUP, unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Bodens und des Untergrunds, der Lage, der Erreichbarkeit, der vorherrschenden Anbaukulturen, des Klimas, der hängenden Früchte und anderer objektiver Umstände.

Wer legt den Betrag fest? Kommt keine Einigung zustande, wird die Entschädigung im Schiedsverfahren festgelegt, wobei die Möglichkeit besteht, bei den ordentlichen Gerichten Berufung einzulegen (Artikel 38, Absatz 1); die Berufung hat nur devolutive Wirkung (sie verweist den Fall an die nächsthöhere Instanz, ohne die Vollstreckung der Entscheidung der Vorinstanz auszusetzen), vor dem Gericht des Ortes, an dem sich das Vermögen befindet (Abs. 3). Das Schiedsverfahren wird von drei *Schiedsrichtern* (Schiedsrichter) durchgeführt, die vom Präsidenten des „*Tribunal da Relação*“ (des Berufungsgerichts) für den Bezirk aus der offiziellen Liste der „*peritos*“ – Sachverständigen – benannt werden (Artikel 45). Gegen den Schiedsspruch kann innerhalb von zwanzig Tagen Berufung eingelegt werden (Artikel 52). Im Berufungsverfahren muss eine Bewertung – die „*avaliação*“ – stattfinden, die unter dem Vorsitz des Gerichts von fünf Sachverständigen („peritos“) durchgeführt wird: Jede Partei benennt einen, und die übrigen drei werden vom Gericht aus der offiziellen Liste ernannt (Artikel 61 und 62). Es gibt keine zweite Wertermittlung (Artikel 61, Abs. 6); der Richter legt die Beträge fest (Artikel 66).

Teilenteignungen. Wenn nur ein Teil einer Immobilie enteignet werden soll, kann der Eigentümer die Enteignung der gesamten Immobilie verlangen, sofern der verbleibende Teil nicht anteilig die gleichen Annehmlichkeiten gewährleistet wie die gesamte Immobilie oder sofern die Annehmlichkeiten, die der verbleibende Teil gewährleistet, für den Eigentümer keinen wirtschaftlichen Wert haben, objektiv objektiv festgestellt werden (Artikel 3, Absatz 2). Bei Teilenteignungen berechnen die Schiedsrichter oder Sachverständigen stets getrennt den Wert und die Erträge der gesamten Immobilie sowie der enteigneten und nicht enteigneten Teile; wenn der Restbesitz durch die Aufteilung an Wert verliert oder die Aufteilung andere Verluste oder Belastungen verursacht – einschließlich einer Verringerung der gesamten bebaubaren Fläche oder der Errichtung von Zäunen, wie sie abgerissen wurden – werden diese Beträge separat aufgeführt und zum Wert des entnommenen Teils hinzugerechnet (Artikel 29).

Auswirkungen für Gutachter. Die portugiesische Vorschrift ist eine auf Marktübereinstimmung ausgerichtete Vorschrift, die durch kodifizierte Referenzkriterien umgesetzt wird, und Artikel 23, Nr. 5 legt fest, dass die Übereinstimmung – und nicht die Kriterien – maßgeblich ist: Eine Wertermittlung, die den Artikeln 26.–27.º folgt, muss dennoch anhand des tatsächlichen und aktuellen Wertes auf einem normalen Markt überprüft werden, und das Gesetz selbst sieht das Verfahren vor, von der Berechnung abzuweichen, wenn beide voneinander abweichen. Die zeitliche Regelung ist streng

— es gelten die Umstände zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der DUP, wobei die sich aus eben dieser Erklärung ergebende Wertsteigerung durch Artikel 23, Abs. 2, *a)* — und die Einstufung des Grundstücks gemäß Artikel 25 ist die erste Festlegung bei jeder Enteignung, da sie die nachfolgende Berechnung bestimmt. Bei einer teilweisen Enteignung verlangt das Gesetz separate Zahlen für das Ganze, den enteigneten Teil und den Rest, wobei Wertminderungen und Abfindungsbeträge separat ausgewiesen und nicht zusammengefasst werden.

STJ, 16. April 2026 — und die Obergrenze bei „Revista“. Im Verfahren 1522/23.0T8PNF.P1.S1 hat das Relaçã o einen Betrag von €604.074,41 für die Parzellen 13 bis 15 festgesetzt, und das Supremo Tribunal de Justiç a entschieden, dass ihm gemäß Artikel 66.º , Nr.º 5 des Gesetzbuchs keine *revista* hinsichtlich der Höhe zusteht. Das Urteil des Relaç ã vom 24. November 2025 ist nebenbei lesenswert: Die Bodeneinstufung geht der Methode voraus, daher wird Land in einer ökologischen Struktur- oder Naturschutzzone gemäß Artikel 26 bewertet.º , n.º 12 Schutzgebiet, während RAN- und REN-Flächen gemäß Artikel 27 unter *solo para outros fins* eingestuft werden müssen: º . Der Punkt ist struktureller Natur und wichtiger als die Zahl: In Portugal hat das Berufungsgericht das letzte Wort über den Betrag, und ein Bewertungsstreit wird daher eine Instanz tiefer entschieden, als es ein Anwalt, der an ein oberstes Gericht in der Sache gewöhnt ist, erwarten würde.

Die Grundstücke in Maia – Tiefgaragenplätze fließen in den Bodenwert ein. Für die Grundstücke 47.1 und 47.2 in Maia wurde die angemessene Entschädigung zum Zeitpunkt der Erklärung €1.420.579,61 als *„declaração de utilidade pública“* festgelegt, und das Gericht entschied, dass Tiefgaragenplätze in den Bodenwert einfließen müssen und nicht als separate bauliche Maßnahme bewertet werden dürfen. Die unterirdische Kapazität ist Teil dessen, was das Grundstück ausmacht, und keine Ergänzung dazu.

TRP, 10. Februar 2025 — die Korrekturfaktoren müssen nachgewiesen werden. Die Relaç ã o do Porto bestätigte €225.086,60 auf der Grundlage einer Berechnung, die auf Baukosten von €750 pro Quadratmeter und einem Index von 1,1 m^2 /m^2 bei Erreichen des PDM-Höchstwerts, Prozentsätze von zehn Prozent für bestehende Infrastruktur und zwölf Prozent für Lage und Umweltqualität sowie Abzüge von jeweils siebeneinhalb Prozent für die Kosten der Bereitstellung oder Verstärkung der Infrastruktur (Artikel 26.º , n.º 9) sowie für das Fehlen eines Baurisikos (n.º 10). Zwei Faktoren spielen über die reine Arithmetik hinaus eine Rolle. Der Wert wird zum Zeitpunkt der *Erklärungção de utilidade pública* ermittelt, und für *solo apto para construção* folgt daraus der *aproveitamento económico normal* , wobei der Wertzuwachs auf fünfundzwanzig Prozent begrenzt ist. Und die wertmindernden Korrekturfaktoren gemäß Artikel 26.º , Nr.ºs 9 und 10 erfordern einen konkreten Nachweis — sie stellen keinen Abschlag dar, den der Enteigner geltend machen kann.

TRG, 8. Mai 2025 — die einstimmige *laudo* und wer das Risiko trägt. Bestätigung von €573.464,22 auf 39.522 Quadratmetern — €325,71 pro Quadratmeter Baufläche für Nichtwohngebäude, neun Prozent für die Lage und zehn Prozent für das Risiko — das Relação de Guimarães entschied, dass ein einstimmiger *laudo pericial* nicht hinterfragt werden kann, sofern keine *erro grosseiro* oder ein rechtlich unzulässiges Kriterium vorliegt. Die Begründung für den Risikoabzug ist der interessante Teil: Artikel 26.º, Nr.º 10 drückt den berechneten Wert in Richtung Marktwert, gerade *weil* der enteignete Eigentümer kein Baurisiko trägt. Der Eigentümer wird für das Potenzial entschädigt, ohne es selbst tragen zu müssen.

TRP, 4. Juni 2025 — der Schutz vor Flächennutzungsplanung. Artikel 26.º , Nr.º 12 ist nicht auf *Einzelgrundstücke* beschränkt *apto para construção* : Er gilt auch für Grundstücke in einer Grün- oder Erholungszone und fungiert als *cláusula de salvaguarda* , der eine Bewertung unter Bezugnahme auf umliegende Gebäude ermöglicht, um einer Manipulation der kommunalen Flächennutzungsplanung entgegenzuwirken . Auf einem 912 Quadratmeter großen Grundstück stieg der Schlichtungswert von €7.012 auf €37.480 – eine fünffache Korrektur und eine Mahnung daran, dass eine Flächennutzungsausweisung, die im Hinblick auf eine Enteignung beschlossen wurde, genau das ist, wogegen die Schutzmaßnahme gerichtet ist.

Quelle — STJ, Az. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 16. April 2026, DGSI (amtlicher Text, auf Portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/a6dbafb12bc1380d80258de7005483b8?OpenDocument`; STJ, Verfahren 6520/18.3T8MAI.P1.S1, offizielles Portal der Rechtswissenschaft (portugiesisch): `https://juris.stj.pt/6520%2F18.3T8MAI.P1.S1/xyZhRxhc1_TLbcl_lbkz6CNZIFU?search=idhWJcEqNptu66TbfuY`; TRP, Verfahren 1036/22.6T8GDM.P1, DGSI (offiziell, portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/d7acd6f5119732c080258c340054bd1a`; TRP, Az. 1522/23.0T8PNF.P1, 24. November 2025, das Urteil des Relação (portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/76212e4d69414a8c80258d56005e57fb?OpenDocument=`; TRG, Verfahren 222/20.8T8VFL.G1 (portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/ce863da3b9aaf33e80258c8f00381f69?OpenDocument=`; TRP, Verfahren 210/21.7T8ESP.P1 (portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/f7accad0a06c163880258cad004669bb?OpenDocument`.

Anmerkung zur Überprüfung — Die obenstehenden Bestimmungen wurden im konsolidierten Text (Stand: Gesetz Nr. 56/2008) eingesehen, der von der Bezirksstaatsanwaltschaft (Procuradoria-Geral Distrital de Lissabon bereitgestellten konsolidierten Text entnommen und mit dem im Amtsblatt veröffentlichten Text des Gesetzes Nr. 168/99 in seiner verabschiedeten Fassung (Diário da República, I. Serie-A, Nr. 219, 18. September 1999, abgerufen als archivierte Kopie des offiziellen `files.dre.pt` PDF) abgeglichen. Die Artikel 23, Abs. 1–3, 24, 25, 26, 27, 29, 3, 38, 45, 61 und 62 sind in beiden Texten inhaltlich identisch, soweit es um die hier genannten Punkte geht; Artikel 23, Absätze 5 und 7 wurden durch das Gesetz Nr. 67-A/2007 geändert und Absatz 4 durch das Gesetz Nr. 56/2008 aufgehoben, wie bereits erwähnt. Die beiden oben genannten Verfahren vor dem Supremo Tribunal de Justiça-Verfahren, über die oben berichtet wurde, wurden auf den offiziellen Portalen der Rechtswissenschaft der DGSI und des STJ eingesehen; es wurde kein Schiedsspruch eingesehen.

Quelle — Portuguese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Código das Expropriações (Gesetz Nr. 168/99 vom 18. September), konsolidierter Text, Staatsanwaltschaft des Bezirks Lissabon; Originaltext im Amtsblatt „Diário da República“, I. Serie-A, Nr. 219 vom 18.9.1999, `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=Gesetze`

Italien – eine Formel, die für verfassungswidrig erklärt wurde

Testo Unico und das Verfassungsgericht. Die Enteignung wird durch den DPR 327/2001 geregelt (DPR, *Decreto del Presidente della Repubblica*, ein Präsidialdekret), dem Einheitstext, der seit dem 30. Juni 2003 in Kraft ist. Bei gewöhnlichen Enteignungen entspricht die Entschädigung nun dem „*valore venale*“ — dem Marktwert — der Immobilie.

Der Weg zu dieser Entscheidung führte über das Verfassungsgericht, doch der letzte Schritt erfolgte auf gesetzgeberischer Ebene. Mit dem Urteil Nr. 348 aus dem Jahr 2007, das am 24. Oktober 2007 hinterlegt wurde, erklärte das Verfassungsgericht Artikel 5-bis des Gesetzes 359/1992 und folglich die ersten beiden Absätze von Artikel 37 des DPR 327/2001 für verfassungswidrig, mit der Begründung, dass das von ihnen festgelegte Berechnungssystem weitgehend losgelöst vom tatsächlichen Wert der Immobilie war und die fällige Entschädigung erheblich verwässerte. Das beanstandete Kriterium übernahm die Mittelwertformel des neapolitanischen Gesetzes von 1885 – den Mittelwert aus Marktwert und dem ursprünglichen Term der Formel, dem neu bewerteten „*reddito dominicale*“, dem katastermäßigen Grundstückseinkommen – und führte eine weitere Kürzung um vierzig Prozent bei fehlender freiwilliger Abtretung vor; in der Praxis ergab dies etwa dreißig bis fünfzig

Prozent des Marktwerts. Das Gericht entschied nicht, dass die Entschädigung dem vollen „*valore venale*“ entsprechen müsse: Es forderte eine „ *serio ristoro*“ – eine angemessene Entschädigung –, die in einem „*ragionevole legame*“ – einem angemessenen Verhältnis – zum Marktwert steht. Es war der Gesetzgeber, der den allgemeinen Maßstab an den Marktwert gekoppelt hat, und zwar durch Artikel 2 Absatz 89 des Gesetzes 244/2007, mit dem Artikel 37 des konsolidierten Textes neu gefasst wurde; und der neu gefasste Artikel 37 behält einen Abschlag von fünfundzwanzig Prozent („ridotta del venticinque per cento“) bei, wenn die Enteignung auf die Durchführung von Maßnahmen der wirtschaftlich-sozialen Reform abzielt. Mit Urteil Nr. 293 vom 8. Oktober 2010 hat das Gericht Artikel 43 desselben Textes für verfassungswidrig erklärt.

Auswirkungen für Gutachter. Die allgemeine italienische Vorschrift ist eine Marktwertvorschrift, und das Ergebnis des Gutachters ist der *valore venale*. Der Abschlag von 25 Prozent für Enteignungen im Rahmen wirtschafts- und sozialpolitischer Reformen wird von Gesetz auf diesen Wert angewandt, nicht vom Bewerter, und beide Werte sollten getrennt ausgewiesen werden. Die verfassungsrechtliche Untergrenze, auf der das Gesetz basiert, liegt unterhalb des gesetzlichen Wertes: Was die Verfassung verlangt, ist nicht der volle Marktwert, sondern eine angemessene Entschädigung, die in einem vernünftigen Zusammenhang mit diesem steht, und es war der Gesetzgeber, nicht das Gericht, der den Marktwert als allgemeinen Maßstab gewählt hat.

Cass. civ. I, Nr. 23429/2025 — die Prozentsätze und der Rest. In der Rechtssache „*acquisizione sanante*“ gemäß Artikel 42-bis entschied das Urteil vom 17. August 2025, dass die gesetzlichen Zuschläge von zehn und fünf Prozent für das enteignete Grundstück *und* für die Wertminderung des Restgrundstücks gelten. Wenn ein Gesetz die Entschädigung als prozentualen Aufschlag festlegt, ist die Grundlage, auf die sich der Prozentsatz bezieht, die Gesamtheit der Fragestellung, und Italien hat diese nun zugunsten des Eigentümers beantwortet.

Cass. Nr. 22345/2025 — dauerhafter Schaden und das legalisierte Gebäude. Ein dauerhafter Schaden im Sinne des alten Artikels 46 und des Artikels 44 des DPR 327/2001 liegt nur dann vor, wenn das vor Beginn des Projekts bestehende Gebäude später legalisiert wurde. Ein nicht genehmigtes Bauwerk führt nicht zu einem entschädigungsfähigen dauerhaften Verlust, wie real dieser Verlust auch sein mag.

Cass. Nr. 26240/2025 — Sila und Bereicherung anstelle der Rückgabe. Grundstücke, die im Rahmen eines später für verfassungswidrig erklärten Sila-Kolonisationsdekrets enteignet worden waren, konnten nicht zurückgegeben werden, und der Rechtsbehelf bestand in einer Entschädigung für den Vermögenszuwachs, wobei das Holz separat vergütet wurde. Zwei Maßnahmen in einem Fall: Das Grundstück wurde als Vermögenszuwachs bewertet, das stehende Holz als solches.

Verfassungsgericht Nr. 37/2025 — fünf Jahre, nicht zehn. Das Landesgesetz von Bozen, das eine Frist von zehn Jahren festlegte, innerhalb derer eine auf Enteignung abzielende Planungsbeschränkung keinen Entschädigungsanspruch begründete, wurde für verfassungswidrig erklärt. Die fünf Jahre gemäß Artikel 9 des DPR 327/2001 stellen den „angemessenen Ausgleichspunkt“ dar, und darüber hinaus entsteht die Entschädigungspflicht. Eine Vorbehaltsklausel ist fünf Jahre lang kostenlos und kostet danach Geld – was ebenso sehr eine wertende Feststellung wie eine verfassungsrechtliche ist, da sie den Zeitpunkt festlegt, ab dem die Wertminderung entschädigungsfähig wird.

Cass. Nr. 4673 und Nr. 4781/2025 — der Landwirt und das rechtswidrige Gebäude. Die einem Landwirt gemäß den Artikeln 40 und 42 zustehende zusätzliche Entschädigung darf sich nicht allein auf den „*valore agricolo medio*“ stützen: Sie muss den Marktwert widerspiegeln, einschließlich des Wertes der Ernte und des stehenden Bestands, unter Wahrung des „ragionevole legame“ mit dem „*valore venale*“, wie es Artikel 42 der Verfassung vorschreibt. Und Artikel 38 Absatz 2 schließt unbefugte Bauten gänzlich von der Entschädigung aus – es werden nur das Grundstück und die rechtmäßigen Teile vergütet, einschließlich geringfügiger Verstöße, und eine vollständige Entschädigung erfolgt nur, wenn die Gemeinde bescheinigt, dass eine anhängige Regularisierung erfolgreich sein kann.

Cass. Nr. 16036/2025 und Nr. 22638/2026 — die nicht verbotenen Nutzungen. Grundstücke innerhalb eines Abstandsstreifens werden nicht automatisch als landwirtschaftlich bewertet: Die Entschädigung muss den tatsächlichen Marktwert widerspiegeln, wobei jede Nutzung zu berücksichtigen ist, die durch die Beschränkung nicht verboten ist – im vorliegenden Fall eine Tankstelle. Und im Juli 2026 forderte das Gericht „valore venale pieno“ sogar für als landwirtschaftlich eingestufte Grundstücke, wobei der Sachverständige Zwischen- und Alternativnutzungen abwägen musste, wenn die Parzelle innerhalb des Stadtgebiets liegt und von Wohnbauflächen umgeben ist; ein Angebot von etwa 10.000€, das allein auf der landwirtschaftlichen Produktivität beruhte, wurde zurückgewiesen.

Auswirkungen für Gutachter. Italien ist auf einem anderen Weg zu derselben Frage gelangt, um die es auch im chilenischen Material (im südamerikanischen Teil) und im spanischen Material geht: Ob eine Zweckbestimmung den Wert bestimmt oder ihn lediglich beschreibt. Die italienische Antwort lautet, dass die Ausweisung die äußere Grenze des Rechtmäßigen festlegt und der Markt den Rest entscheidet – die Aufgabe des Bewerters besteht also darin, jede noch zulässige Nutzung zu identifizieren und die wertvollste davon zu bewerten, und nicht darin, die Ausweisungsbezeichnung zu lesen und es dabei zu belassen.

Der Stichtag und der falsche Index. Die Entschädigung wird zum Zeitpunkt des Enteignungsbescheids bemessen, und der gerichtlich bestellte Sachverständige muss den Marktwert *zu diesem Zeitpunkt* rekonstruieren. Es ist unzulässig, eine spätere Wertermittlung heranzuziehen und diese anhand des nationalen Verbraucherpreisindexes zu deflationieren, da die Verbraucherpreise nicht dem Immobilienmarkt entsprechen. *Hinweis*: Diese Angabe stammt aus einer einzigen Kommentarquelle, und das angegebene Datum weist interne Unstimmigkeiten auf; die Quelle sollte überprüft werden, bevor man sich darauf verlässt.

Quelle — Cass. civ. I, Nr. 23429/2025 (auf Italienisch): `https://simpliciter.ai/app/search/public/giurisprudenza/50013601-5ee6-5c28-8856-865fd4c27172/cassazione/`; Cass. Nr. 22345/2025, ANCI-Kommentar (Italienisch): `https://gdc.ancidigitale.it/espropriazione-e-danno-permanente-la-cassazione-chiarisce-quando-spetta-lindennizzo/`; Cass. Nr. 26240/2025 (italienisch): `https://www.ambientediritto.it/giurisprudenza/corte-di-cassazione-civile-26-settembre-2025/`; Verfassungsgericht Nr. 37/2025, offizielles Merkblatt (italienisch): `https://www.cortecostituzionale.it/scheda-pronuncia/2025/37`; Kassationsgericht Nr. 4673/2025, Nr. 4781/2025, Nr. 16036/2025 und Nr. 21545/2025, Fachübersicht (italienisch): `https://tutelaespropri.it/`; Cass. Nr. 22638/2026, Kommentar (italienisch): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/indennita-di-esproprio-dal-valore-agricolo-al-prezzo-reale/`.

Quelle — Italian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Verfassungsgericht, Urteil Nr. 348/2007 (giurcost.org); Artikel 37 des DPR 327/2001 in der durch das Gesetz 244/2007 geänderten Fassung (Normattiva),
`https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Norwegen, Dänemark und Finnland – eine nordische Position und eine abweichende Meinung

Der oben beschriebene schwedische Aufschlag schien zu Beginn dieser Folge wie eine nationale Besonderheit. Das ist er jedoch nicht. Drei der vier untersuchten nordischen Länder zahlen mittlerweile mehr als den reinen Marktwert – und zwar mithilfe von drei verschiedenen Mechanismen –, während das vierte Land dies kategorisch ablehnt.

Norwegen: der höhere der beiden Wertgrundlagen und eine begrenzte dritte. Artikel 105 der Verfassung garantiert eine vollständige Entschädigung — *fullt vederlag* — für Personen, die Eigentum an den Staat abtreten. Das Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch den Staat („ *vederlagslova* “) von 1984 setzt dies um, indem es die *höhere* von zwei Maßnahmen vorsieht: *salsverdi* (§ 5), den Preis, den ein gewöhnlicher Käufer zahlen würde, und *bruksverdi* (§ 6), den wirtschaftlichen Wert des Grundstücks bei seiner gegenwärtigen oder erwarteten zukünftigen Nutzung. Ein dritter Maßstab, die Entschädigung für die Wiedererwerbskosten — „utgifter til attkjøp“, § 7 —, ist keine freie Wahl: Er gilt nur für eine selbstgenutzte Wohnung, ein Ferienhaus oder die eigenen Geschäftsräume des Eigentümers und nur dann, wenn ein Wiedererwerb notwendig ist. In keinem Fall darf der Eigentümer aus dem Eingriff einen Gewinn ziehen.

Finnland: ein reformiertes Gesetz und weitere 25 Prozent. Das Gesetz über die Entschädigung für die Nutzung von Grundstücken (*lunastuslaki*) wurde durch das Gesetz Nr. 520/2025, das am 1. August 2025 in Kraft trat, grundlegend geändert, mit dem erklärten Ziel, die Position der Grundstückseigentümer zu stärken und die Entschädigung näher an die volle Entschädigung heranzuführen, die die Verfassung garantiert. Drei Änderungen sind von Bedeutung.

Die Rechtsgrundlage wurde von *käypä hinta* in *markkina-arvo* umformuliert, Marktwert – in den Reformunterlagen als Klarstellung der Terminologie und nicht als Änderung des Niveaus beschrieben. Wesentlicher ist jedoch, dass das Gesetz die Bewertungsmethoden nicht mehr in einer Rangfolge auflistet: Der Marktwert ist anhand einer oder mehrerer zuverlässiger Methoden zu ermitteln *, die zum höchsten Wert* der Immobilie *führen.* Zudem wird nun automatisch ein fester Aufschlag von fünfundzwanzig Prozent (der neue § 38a§) auf den Marktwert aufgeschlagen, und zwar sowohl bei der Objektentschädigung als auch bei der Nachteilsentschädigung. Der aus der Flächennutzungsplanung resultierende Wert muss ausdrücklich berücksichtigt werden.

Dänemark: Weder mehr noch weniger. § 73 des Gesetzes über die Entschädigung bei Enteignung (*Grundlov*) erklärt das Eigentum für unantastbar und erlaubt eine Enteignung nur dann, wenn das öffentliche Wohl dies erfordert, durch Gesetz und gegen volle Entschädigung. Die dänische Rechtslehre versteht unter voller Entschädigung den Wert des Eigentums im Handel und Gewerbe, wobei der Eigentümer – in der Standardformulierung – *weder besser noch schlechter gestellt* sein soll, als wenn ein gewöhnlicher freier Verkauf stattgefunden hätte. Sowohl die Rechtmäßigkeit als auch die Höhe der Entschädigung können vor Gericht angefochten werden.

Auswirkungen für Gutachter. Nehmen man die vier nordischen Rechtsordnungen nebeneinander, wird die zentrale Frage dieser Untersuchung deutlicher deutlich als bei jeder einzelnen für sich.

Schweden schlägt einen pauschalen Aufschlag von fünfundzwanzig Prozent hinzu, da die Enteignung unfreiwillig erfolgt. Finnland schlägt ab August 2025 denselben Aufschlag von fünfundzwanzig Prozent vor und legt darüber hinaus fest, dass unter den zuverlässigen Methoden diejenige zu bevorzugen ist, die den höchsten Wert ergibt. Norwegen fügt keinen Prozentsatz hinzu, erzielt

jedoch strukturell einen vergleichbaren Effekt, indem es den höheren Wert aus Verkaufswert und Nutzungswert zugrunde legt. Dänemark lehnt all dies ab und behandelt den Eigentümer wie einen gewöhnlichen Verkäufer.

Die drei, die sich für eine Aufwärtskorrektur aussprechen, behaupten nicht, dass die Marktangabe unrichtig sei. Sie argumentieren vielmehr, dass der Marktwert das widerspiegelt, was ein verkaufswilliger Verkäufer erzielt, und dass die vor Gericht stehende Person kein solcher sei. Dänemark entgegnet, dass die Entschädigung für das Eigentum und nicht für die Zurückhaltung des Eigentümers bestimmt sei. Beide Thesen sind schlüssig, und kein noch so großes Bewertungsfachwissen kann zwischen ihnen entscheiden, denn der Streit dreht sich darum, wofür die Entschädigung bestimmt ist, und nicht darum, was irgendetwas wert ist.

Für den Gutachter ist die praktische Konsequenz in allen vier Fällen dieselbe. Der Marktwert ist das Ergebnis der Wertermittlung des Bewerters; der Aufschlag, die Wahl zwischen den Bewertungsgrundlagen oder die Ablehnung beider ist Sache des Gesetzgebers. Würde man diese zusammenfassend darstellen, würde dies die einzige tatsächlich strittige Frage verschleiern.

Für die Ausarbeitung von Anweisungen sind die Konsequenzen noch deutlicher. In Finnland ist die Anweisung, die Methode zu bevorzugen, die den höchsten Wert ergibt, für das für die Festsetzung der Entschädigung zuständige Gremium – das „*lunastustoimikunta*“, die Enteignungskommission – bindend, und ein für dieses Gremium erstelltes Gutachten wird zu dessen Ungunsten gewertet. In Norwegen erfordert der Vergleich von Verkaufswert und Nutzungswert eher zwei Gutachten als nur eines.

Norwegen — Die Kapitalisierungsrate bleibt bei vier Prozent. Am 28. November 2025 entschied der norwegische Oberste Gerichtshof in großer Kammer in den Rechtssachen HR-2025-2364-S und HR-2025-2365-S: Der Kapitalisierungssatz , der bei Enteignungsentschädigungen zur Anwendung kommt, bleibt bei vier Prozent. Ein gerichtlich festgelegter Zinssatz ist ein ungewöhnliches Instrument, und sein Vorteil besteht darin, dass er dem Bewerter die einzige Annahme nimmt, die meist über den Wert nach dem Ertragswertverfahren entscheidet. Ob vier Prozent richtig sind, ist eine Frage, die das Gericht nun zweimal beantwortet hat; was ein Bewerter dagegen tun kann, ist nichts.

Finnland — Gesetzesreform und *KKO* 2025:19. Das seit dem 1. August 2025 geltende Änderungsgesetz führt den bereits aus Schweden bekannten Aufschlag von 25 Prozent ein. *KKO* 2025:19 befasst sich mit der „höchsten und besten Nutzung“ ( ) sowie der Behandlung von Erträgen aus Masten auf Waldflächen – eine auf den ersten Blick eng gefasste Rechtsauffassung mit weitreichender Anwendung, da Erträge aus einem Bauwerk, das auf einem Grundstück steht, das ansonsten aufgrund seines Holzbestands bewertet wird, genau die Art von Mischnutzungsfrage darstellen, die durch einen vergleichbaren Verkauf selten geklärt werden kann.

Schweden — die Regelung bleibt unverändert, das Handbuch wurde überarbeitet. Kapitel 4 des „ *expropriationslagen*“ sieht nach wie vor den Marktwert zuzüglich fünfundzwanzig Prozent vor. Was sich in diesem Zeitraum geändert hat, sind die Leitlinien: Das Bewertungshandbuch des Lantmäteriet wurde am 10. Juni 2026 aktualisiert. Und in HFD 2025 nicht. 36 vom 15. Oktober 2025 wies das Oberste Verwaltungsgericht einen Antrag auf Vorabentscheidung zur steuerlichen Behandlung von *intrångsersättning* für verweigerte Fällungen in Bergwäldern ab – somit bleibt die Frage, wie eine Entschädigungszahlung besteuert wird, gerade in dem Fall offen, in dem die Entschädigung selbst am wenigsten umstritten ist.

Quelle — HR-2025-2364-S und HR-2025-2365-S, Hinweis für Praktiker (auf Norwegisch): `https://www.ytterbol.com/aktuelt/ekspropriasjon-ny-avklaring-fra-hoyesterett-om-kapitaliseringsrente`; Finnisches Änderungsgesetz und *KKO* 2025:19, Rechtshinweis von Borenius (Englisch): `https://www.borenius.com/legal-alerts/2025/08/01/amendments-to-expropriation-compensation/`; Lantmäteriet, *Handbok värdering*, aktualisiert am 10. Juni 2026 (offizielles PDF, Schwedisch): `https://www.lantmateriet.se/globalassets/om-lantmateriet/rattsinformation/handbocker/handbok-vard.pdf`; HFD 2025 Not. 36 (offizielles PDF, Schwedisch): `https://www4.skatteverket.se/download/18.2480c7b519aea7795213fb2/1765877060615/HFD%202025%20not.%2036.pdf`.

Quelle — Norwegian, Danish and Finnish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Norwegischer Kommentar von Fachleuten zu *vederlagslova*; dänischer Kommentar zur Grundloven § 73; Finnischer Kommentar zur Reform des „*lunastuslaki*“ vom 1. August 2025, `https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/`

Belgien – eine verfassungsrechtliche Garantie, drei regionale Verfahren

Die verfassungsrechtliche Maßnahme. Artikel 16 der belgischen Verfassung enthält die Garantie, auf der alles andere beruht: „Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilitée publique, dans les cas et de la manièreétablis par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité“ – niemand darf seines Eigentums beraubt werden, es sei denn aus Gründen des öffentlichen , in den Fällen und in der Weise, wie es das Gesetz vorsieht, und gegen eine gerechte und vorherige Entschädigung. Die Verfassung legt das Maß fest; sie legt nicht das Verfahren fest.

Die regionale Aufteilung. Das Verfahren ist nun regional geregelt. In der Region Flandern unterliegt die Enteignung dem Dekret betreffende onteigening voor het algemeen nut vom 24. Februar 2017 (dem „Vlaams Onteigeningsdecreet“, dem flämischen Enteignungsdekret; Belgisch Staatsblad, das belgische Amtsblatt, vom 25. April 2017, Nr. 2017040219), in Kraft getreten am 1. Januar 2018 und zuletzt geändert durch das Dekret vom 8. März 2024. In der Wallonischen Region ist es das Décret relatif à la procédure d'expropriation vom 22. November 2018 (Nummer 2018206236), in Kraft getreten am 1. Juli 2019. Jedes dieser Dekrete hob für seine Region das Bundesgesetz vom 26. Juli 1962 über das Verfahren in Fällen äußerster Dringlichkeit (Loi relative à la procédure d'urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique) auf; die Justel-Kodifizierung des Gesetzes von 1962 in der Justel-Kodifizierung verzeichnet sowohl regionale Aufhebungen als auch, dass das Gesetz weiterhin in der Region Brüssel-Hauptstadt gilt, wo somit das föderale Recht das Verfahren regelt.

Das flämische Dekret: Norm und Forum. Artikel 3, § 5, übernimmt die verfassungsrechtliche Bestimmung als eigene Regelung des Dekrets: „Eine Enteignung ist gemäß Artikel 16 der Verfassung nur gegen eine angemessene und vorherige Entschädigung möglich“ — Eine Enteignung ist gemäß Artikel 16 der Verfassung nur gegen eine angemessene und vorherige Entschädigung möglich. Das Dekret enthält über diese Vorgabe hinaus keine Bewertungsformel. Die gerichtliche Phase findet vor dem „*vrederechter*“ (Friedensrichter) statt: Die enteignende Stelle lädt den Eigentümer vor (Artikel 46); der Friedensrichter entscheidet über die Rechtmäßigkeit der Enteignung und über die vorläufige Entschädigung (Artikel 48–53, der vorläufige Betrag in Artikel 52, §1); Stellt er die Rechtmäßigkeit der Enteignung fest, bestellt er im selben Urteil einen „*deskundige*“ – einen Sachverständigen –, dessen Auftrag sowohl die *plaatsbeschrijving* als auch ein Gutachten über die endgültige Entschädigung umfasst (Artikel 50, § 2). Die vorläufige Entschädigung wird innerhalb von fünfzehn Tagen bei der „Deposito- en Consignatiekas“, der offiziellen Hinterlegungsstelle, hinterlegt (Artikel 53). Der Friedensrichter legt dann die endgültige Entschädigung fest (Artikel 58, §§ 1); fällt diese unter den vorläufigen Betrag, erstattet der Eigentümer die Differenz zuzüglich Zinsen (Artikel 58, §§ 2).

Rechtsmittel hinsichtlich der Rechtmäßigkeit und der endgültigen Entschädigung sind gesondert vorgesehen (Artikel 54–56 und 59–61).

Was dabei außer Acht gelassen wird, ist Artikel 62 des Gesetzes „ “, der die allgemeine Nichtberücksichtigung vorsieht: „Bei der Festsetzung der Entschädigung für die enteignete Immobilie oder das dingliche Recht wird die Wertsteigerung oder Wertminderung, die sich aus dem Zweck der Enteignung selbst oder aus der Durchführung von Arbeiten , für die die Enteignung genehmigt wurde“ — bei der Festsetzung der Entschädigung wird die Wertsteigerung oder Wertminderung nicht berücksichtigt, die sich aus dem Zweck der Enteignung selbst oder aus der Durchführung der Arbeiten ergibt, für die die Enteignung genehmigt wurde. Artikel 63, § 1, dehnt diese Anweisung auf die Vorgaben des umzusetzenden Raumordnungsplans aus (ein „ *ruimtelijk uitvoeringsplan*“, „plan van aanleg“, „voorkeursbesluit“ oder „projectbesluit“); § 2 beschränkt diese planbezogene Nichtberücksichtigung auf Pläne, die nicht länger als fünf Jahre vor dem Enteignungsbeschluss fertiggestellt wurden. Der Erlass enthält keine Bestimmung zur Festlegung des Bewertungsstichtags.

Teilenteignungen. Eigentümer von Grundstücken, von denen nur ein Teil enteignet wird, können von der enteignenden Stelle verlangen, das gesamte Grundstück zu übernehmen, „unter der Voraussetzung, dass das nicht enteignete Grundstück aufgrund der Enteignungen keinen reën Wert mehr für den Eigentümer hat“ — unter der Voraussetzung, dass das nicht enteignete Grundstück für den Eigentümer aufgrund der Enteignungen keinen realen Wert mehr hat (Artikel 74, § 1); Eigentümer von teilweise enteigneten Bauwerken können die Übernahme des nicht enteigneten Teils des Bauwerks verlangen (Artikel 74, § 2), wobei strittige Fälle in erster Instanz vor den Friedensrichter kommen (Artikel 75).

Das wallonische Dekret in Kürze. Das wallonische Dékret vom 22. November 2018 verlegt die gerichtliche Phase an das *tribunal de première instance* (das Gericht erster Instanz) anstatt an das Friedensgericht, mit einer vorläufigen Entschädigung von mindestens neunzig Prozent des Angebots. Darin wird der Begriff definiert: „Der én Wert von Immobilien ist der Betrag, der durch den Verkauf der Immobilie unter normalen Bedingungen der Öffentlichkeitsé nach ausreichendem Interesse von Interessenten erzielt wird“ — der Marktwert von Immobilien ist der Betrag, der durch den Verkauf unter normalen Bedingungen der Öffentlichkeits bei ausreichendem Angebot an interessierten Käufern erzielt wird — geschätzt zumindest durch Vergleich mit Übertragungen ähnlicher Immobilien, die zu einem Zeitpunkt getätigt wurden, der so nah wie möglich am vorläufigen Urteil liegt (Artikel 53). Artikel 56 legt die Nichtberücksichtigung in zweierlei Hinsicht fest: Es werden weder der Wertzuwachs noch der Wertverlust berücksichtigt, die sich aus dem umgesetzten Vorhaben, Plan oder Projektgebiet ergeben, noch diejenigen, die sich aus der Verwirklichung des Zwecks des öffentlichen Nutzens ergeben.

Auswirkungen für Gutachter. Ein belgisches Enteignungsverfahren beginnt auf regionaler Ebene, da die Region das Verfahren, den Gerichtsstand und die Ausgestaltung der Enteignung festlegt: Das flämische Dekret schreibt eine angemessene und vorläufige Entschädigung unter Berücksichtigung des Zwecks der Enteignung und der ausgenommenen Bauvorhaben vor (Artikel 62) und schließt innerhalb fünf Jahren sind auch die Durchführungspläne davon ausgenommen (Artikel 63); das wallonische Dekret definiert den Marktwert und stützt sich dabei auf vergleichbare Transaktionen zum Zeitpunkt des vorläufigen Urteils; in Brüssel gilt nach wie vor das föderale Verfahren von 1962. In Flandern stützt sich der vom Friedensrichter festgelegte Betrag auf die Stellungnahme eines einzigen vom Gericht bestellten Sachverständigen, dessen Gutachten über die endgültige Entschädigung im Ernennungsbeschluss selbst vorgesehen ist, und eine Teilenteignung rechtfertigt einen Anspruch auf

vollständige Übernahme nur dann, wenn der Rest für den Eigentümer keinen tatsächlichen Wert mehr hat.

RvVb-A-2526-0327 — sobald der „*vrederechter*“ mit der Sache befasst ist. Am 11. Dezember 2025 entschied der Raad voor Vergunningsbetwistingen, dass sobald der *vrederechter* – der Friedensrichter – mit der Angelegenheit befasst ist, der Planungsrat seine Zuständigkeit für die endgültige *onteigeningsbesluit* verliert. Die Entscheidung ist verfahrensrechtlicher Natur und klärt, wo ein flämischer Entschädigungsstreit tatsächlich entschieden wird: vor einem Einzelrichter in erster Instanz, nicht vor dem Verwaltungsgericht, das den Planungsbeschluss überprüft hat.

Quelle — RvVb-A-2526-0327, 11. Dezember 2025, offizielles PDF (auf Niederländisch): `https://dbrc.be/sites/default/files/2026-01/RVVB.A.2526.0327.pdf`.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden in den Justel-Konsolidierungen eingesehen, die auf dem offiziellen Portal `ejustice.just.fgov.be` gehostet werden: dem Vlaams Onteigeningsdecreet (Konsolidierung auf dem Stand des Dekrets vom 8. März 2024), das wallonische Dekret „é“ vom 22. November 2018 sowie das Bundesgesetz vom 26. Juli 1962 (dessen konsolidierte Fassung die flämischen und wallonischen Aufhebungen sowie die fortbestehende Anwendbarkeit in Brüssel berücksichtigt). Artikel 16 der Verfassung wurde unter `senate.be` eingesehen. Die PDF-Veröffentlichung des flämischen Dekrets im „Staatsblad“ konnte nicht erfolgreich abgerufen werden, daher entsprechen die Artikelnummern denen in der Justel-Konsolidierung. Aus der belgischen Rechtsprechung wurde nur RvVb-A-2526-0327 , das oben erwähnt wurde, eingesehen; darin geht es jedoch eher um die Zuständigkeit als um Entschädigungsfragen.

Quelle — Dutch and French, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Flämisches Enteignungsdekret vom 24. Februar 2017 (numac 2017040219) und Dékret wallon du 22 novembre 2018 (Numac 2018206236), Justel-Konsolidierte Texte, Belgisches föderales Justizportal, `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Luxemburg — ein Verfahren aus dem Jahr 1979 und eine durch die Planungsgesetze eingeführte Fristregelung

Das Gesetz. Die Enteignung unterliegt dem Gesetz vom 15. März 1979 über die Enteignung aus Gründen des öffentlichen Nutzensé (Mé morial A — das luxemburgische Amtsblatt — º 25 vom 28. März 1979, S. 500), mit dem das Gesetz vom 17. Dezember 1859 (Artikel 55) aufgehoben wurde. Die Abteilung hat das Gesetz im Original-Amtsblatt und in der Legilux konsolidierten Fassung, die seit dem 24. April 2018 gilt und in der drei Änderungsgesetze verzeichnet sind: das Gesetz vom 25. Juni 2004 (Zuständigkeit und Verfahren der Friedensrichter), das Gesetz vom 30. Juli 2013 und das Gesetz vom 17. April 2018 (beide zum Thema „*aménagement du territoire* “, Flächennutzungsplanung , wobei letzteres das durch ersteres eingefügte neu formuliert). Die Enteignung erfolgt „par autoritéé e de justice“ – durch gerichtliche Anordnung (Artikel 1er).

Die Maßnahme ist in der Verfassung verankert. Das Gesetz von 1979 enthält keine Bewertungsformel. Die Maßnahme ist verfassungsgemäß: Artikel 36 der Verfassung in der seit 1. Juli 2023 in Kraft getretenen überarbeiteten Fassung sieht vor, dass „Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilitéé publique et moyennant juste indemnité, dans les cas et de la manière déterminés par la loi“ — Niemand darf seines Eigentums beraubt werden, es sei denn aus Gründen des öffentlichen Interesses und gegen eine angemessene Entschädigung, in den Fällen und in der Weise, wie es das Gesetz vorsieht.termins par la loi”

Wer legt den Betrag fest? Die öffentliche Nutzung wird per Gesetz oder durch einen Beschluss der „*arrêté grand-ducal*“ zur Genehmigung des Flurplans (Artikel 12) erklärt; die Inbesitznahme

muss innerhalb einer Frist erfolgen, die der Erlass festlegt, höchstens jedoch innerhalb von fünf Jahren. In der gütlichen Phase können Beamte der „administration de l'enregistrement et des domaines“ (Registrierungs- und Staatsvermögensverwaltung) die Entschädigung bis zu einer bestimmten Obergrenze vereinbaren; darüber entscheidet der „comitéé“ d'acquisition de l'État (Artikel 13). Kommt keine Einigung zustande, bringt der Enteignende die Angelegenheit vor das „*tribunal d'arrondissement*“ (Gericht für Grundstücksfragen) (Artikel 23). Gibt das Gericht dem Antrag statt, legt es durch einen summarischen Schätzzusatz im selben Urteil vorläufige Entschädigungen in Höhe von mindestens neunzig Prozent des vom Enteignungsberechtigten angebotenen Betrags fest und bestellt im selben Urteil einen oder drei *Sachverständige* zur Erstellung des Beschreibungsprotokolls der Grundstücke und deren Bewertung zu erstellen, wobei es einen Richter beauftragt, Bericht zu erstatten und gemeinsam mit den Parteien und den Sachverständigen den Ort der Begutachtung aufzusuchen (Artikel 28). Die Sachverständigen, die vor Ort vereidigt werden (Artikel 30), legen ein Gutachten vor, das „l'é-bewertung mit einer Begründung (moté) für die von ihnen vorgeschlagenen Entschädigungssummen (indemnités qu'ils proposent)“ enthält – die begründete Bewertung der von ihnen vorgeschlagenen Entschädigungen (Artikel 33) — nach Anhörung der Parteien (Artikel 34); das Urteil zur Festsetzung der Entschädigung wird innerhalb eines Monats nach Einreichung der Schriftsätze (Artikel 35) erlassen, wobei etwaige Beträge, die über die vorläufige Entschädigung hinausgehen, bei der „Caisse des consignations“ hinterlegt werden (Artikel 36).

Die Datumsregel und die Nichtberücksichtigung. Artikel 12bis , eingefügt durch das Gesetz vom 30. Juli 2013 und neu gefasst durch das Gesetz vom 17. April 2018, regelt beides für Enteignungen im Zusammenhang mit den staatlichen Planungsinstrumenten. Zunächst die Nichtberücksichtigung: „Quelle que soit la nature des biens, il ne peut ê tre tenu compte, mê me lorsqu'ils sont constaté s par des actes de vente, des changements de valeur subis depuis la date de réé é eà l'aliné a suivant, s'ils sont provoqué s par la perspective de modifications aux rè gles d'utilisation des sols dé coulant de plans directeurs sectoriels ou de plans d'occupation du sol“ — Unabhängig von der Art der Vermögensgegenstände dürfen, selbst wenn sie durch Kaufverträge belegt sind, Wertänderungen, die seit dem Stichtag eingetreten sind, nicht berücksichtigt werden, sofern sie durch die Aussicht auf Änderungen der Flächennutzungsvorschriften verursacht wurden, die sich aus sektoralen Leitplänen oder Flächennutzungsplänen ergeben. Dann das Datum: Die Vermögenswerte werden unter Berücksichtigung ausschließlich des Wertes des Vermögenswerts bewertet, wie er am Tag vor der ersten Veröffentlichung im Journal officiel des Beschlusses des Ministerrats gemäß Artikel 12, Absatz 2 oder Artikel 19, Absatz 2 des Gesetzes vom 17. April 2018 über die Flächennutzungsplanung — „Il est cependant tenu compte de l'é 'évolution gé né rale du prix des biens“: Die allgemeine Preisentwicklung wird jedoch berücksichtigt. Außerhalb der Planungsfälle gemäß Artikel 12bis legt das Gesetz keinen Bewertungsstichtag fest.

Restbetrag, Aufrechnung und Manipulation. Gebäude, von denen ein Teil erworben werden muss , werden in ihrer Gesamtheit gekauft, wenn der Eigentümer dies vor dem Urteil, das die Begleichung der Entschädigung anordnet, verlangt; das Gleiche gilt für jede Parzelle, deren Fläche durch die Abtrennung auf ein Viertel ihrer Gesamtfläche reduziert wurde, sofern der Eigentümer kein unmittelbar angrenzendes Grundstück besitzt und die verkleinerte Parzelle weniger als zehn Ares umfasst, wobei ein Are hundert Quadratmeter entspricht (Artikel 37). Artikel 38 erlaubt eine Aufrechnungs : „Si l'exé cution des travaux doit procurer une augmentation de valeur immé diate et spé ciale au restant de la proprié té , cette augmentation peut ê tre prise en considé ration dans l'é valuation du montant de é “ — wenn die Ausführung der Arbeiten eine unmittelbare und besondere Wertsteigerung des Restgrundstücks bewirkt, so kann diese Wertsteigerung bei der Be-

messung der Entschädigung berücksichtigt werden. Bauten, Anpflanzungen, Steinbruchaushub und Verbesserungen begründen keinen Entschädigungsanspruch, wenn das Gericht zu der Überzeugung gelangt, dass sie vorgenommen wurden, um eine höhere Entschädigung zu erlangen (Artikel 39). Grundstücke, die erworben, aber nicht für öffentliche Zwecke genutzt wurden, können vom ehemaligen Eigentümer zurückgefordert werden; der Preis wird vom Gericht festgesetzt und ist auf die erhaltene Entschädigung begrenzt (Artikel 51).

Auswirkungen für Gutachter. Die luxemburgische Regelung ist eine verfassungsrechtliche Maßnahme zur angemessenen Entschädigung, die durch gerichtlich bestellte Sachverständige umgesetzt wird: Das Gesetz schreibt das Verfahren vor, nicht die Methode, und die begründete Bewertung gemäß Artikel 33 ist das Dokument, auf dessen Grundlage das Tribunal d'arrondissement handelt. Wird die Enteignung zur Umsetzung eines sektoralen Masterplans oder eines „Plan d'occupation du sol" vorgenommen, regelt Artikel 12bis beide Aspekte des Auftrags – den Wert zum Tag vor der ersten Veröffentlichung des entsprechenden Regierungsbeschlusses, indexiert lediglich um die allgemeine Preisentwicklung, wobei planbedingte Wertveränderungen ausgeschlossen sind, selbst wenn sie durch Verkäufe belegt sind. Die Aufrechnung gemäß Artikel 38 erfolgt gegen den Restwert, sodass bei einer Teilenteignung die unmittelbare und besondere Wertsteigerung des nicht enteigneten Grundstücks einzeln aufgeführt und nicht ignoriert wird, und Artikel 37 gibt dem Eigentümer festgelegte Schwellenwerte für die Forderung nach einer Vollenteignung vor.

Anmerkung zur Überprüfung — Das Gesetz wurde im Originaltext des Amtsblatts verlesen (Mémorial A ° 25 vom 28. März 1979, abgerufen als offizielles Legilux-PDF) sowie in der konsolidierten Legilux-Fassung, gültig ab dem 24. April 2018 (HTML), in der die Änderungsgesetze vom 25. Juni 2004, 30. Juli 2013 und 17. April 2018 aufgeführt sind; die Artikel 28, 33, 35, 37, 38, 39 und 51 sind in beiden Texten inhaltlich identisch, soweit es um die hier behandelten Punkte geht, und Artikel 12bis erscheint, wie bereits erwähnt, nur in der konsolidierten Fassung. Artikel 36 der Verfassung wurde in der ab dem 1. Juli 2023 geltenden konsolidierten Verfassungsfassung von Legilux eingesehen. Es wurden keine luxemburgischen Gerichts- oder Verfassungsgerichtsentscheidungen zur Enteignungsbewertung eingesehen; es wurde kein Entschädigungsentscheidung aus den Jahren 2024–2026 gefunden.

Quelle — French, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz vom 15. März 1979 über die Enteignung aus Gründen des öffentlichen Nutzé, Mémorial A Nr.°. 25 vom 28. März 1979, S. 500, und konsolidierter Texté, gültig ab dem 24.04.2018, Legilux (Amtsblatt des Großherzogtumsé von Luxemburg), `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Österreich — „*Verkehrswert*" und ein für die Gerichte verfasstes Bewertungsgesetz

Die verfassungsrechtliche Untergrenze. Artikel 5 des Staatsgrundgesetzes vom 21. Dezember 1867 über die allgemeinen Rechte der Bürger (StGG, RGBl. Nr. 142/1867 — RGBl., das „*Reichsgesetzblatt*"), das nach wie vor als Verfassungsrecht in Kraft ist, sieht vor: „Das Eigentum ist unverletzlich. Eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers kann nur in den Fällen und in der Art eintreten, welche das Gesetz bestimmt" — Eigentum ist unverletzlich; eine Enteignung gegen den Willen des Eigentümers darf nur in den Fällen und in der Weise erfolgen, die das Gesetz bestimmt.

Kein einheitliches Gesetz: Das Eisenbahngesetz als Vorbild. Österreich verfügt über kein allgemeines Enteignungsgesetz; die sektoralen Gesetze enthalten die Entschädigungsvorschriften, wobei sich mehrere davon auf das Eisenbahngesetz, das Eisenbahn-Enteignungsä - (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954 — BGBl., das *Bundesgesetzblatt* , das Bundesgesetzblatt — zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010). Die Entschädigung erfolgt in voller Höhe, nicht in einem festgelegten Wert:

“Das Eisenbahnunternehmen ist verpflichtet, den Enteigneten fü r alle durch die Enteignung verursachten vermö srechtlichen Nachteile gemäßä ß § 365 ABGB. schadlos zu halten“ – das Eisenbahnunternehmen muss den Enteigneten für alle durch die Enteignung verursachten Vermögens- § 365 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 4, Abs. 1 EisbEG) schadlos halten. Die Nachteile von Nießbrauchern (Inhaber eines Nießbrauchs – ein zivilrechtliches Recht, das fremde Eigentum zu nutzen und dessen Erträge zu beziehen, ohne dessen Eigentümer zu sein), Nutznießern und Pächtern werden berücksichtigt (§ 5). Die Nichtberücksichtigungen sind in § 7 aufgeführt: Umstände, die offensichtlich herbeigeführt wurden, um höhere Ansprüche zu begründen, werden nicht berücksichtigt (Abs. 1), und „Der Wert der besonderen Vorliebe, dann eine Werterhö , die der Gegenstand der Enteignung infolge der Anlage der Eisenbahn erä hrt, bleiben bei der Berechnung der Entschä digung außer Betracht“ — der Wert der besonderen Zuneigung (: die persönliche oder sentimentale Bindung des Eigentümers) sowie etwaige Wertsteigerungen, die der Gegenstand der Enteignung infolge des Baus der Eisenbahn erfährt, bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt (Abs. 2). Die Entschädigung wird in Geld gezahlt (§ 8, Abs. 1).

Teilenteignungen. § 6 EisbEG: Wird nur ein Teil eines Grundstücks enteignet, so berücksichtigt die Festsetzung der Entschädigung nicht nur den Wert des abgetretenen Grundstücks, sondern auch die Wertminderung des verbleibenden Teils – die Abtrennung und Wertminderung des nicht enteigneten Teils werden im Rahmen derselben Entschädigung ausgeglichen.

Wer entscheidet darüber, und wo kann der Betrag neu festgesetzt werden? Die Verwaltungsbehörde beschließt die Enteignung und entscheidet über die Entschädigung im Enteignungsbescheid (§ 17, Abs. 2 EisbEG). Jede Partei kann dann innerhalb von drei Monaten nach Rechtskraft des Bescheids verlangen, dass die Entschädigung vom zuständigen Landesgericht (dem Regionalgericht) neu festgesetzt wird: “Dem Enteigneten und dem Eisenbahnunternehmen steht es frei, binnen drei Monaten nach Eintritt der Rechtskraft des Enteignungsbescheides die Festsetzung der Entschä digung bei dem zustä ndigen Landesgericht ... zu begehren” (§ 18, Abs. 1). Kommt keine Einigung zustande, „hat diese das Gericht festzusetzen“ — das Gericht legt sie fest (§ 22, Abs. 1). Das Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971) zeigt die sektorale Regelung für Bundesstraßen: „Dem Enteigneten gebü hürü r alle durch die Enteignung verursachten vermö gensrechtlichen Nachteile Schadloshaltung (§ 1323 ABGB)“ (§ 18, Abs. 1); Wertsteigerungen, die sich aus der Straßenbaumaßnahme ergeben, bleiben unberücksichtigt; eine Wertminderung des Restgrundstücks wird berücksichtigt; ein Eigentümer, dessen Restgrundstück nicht mehr für seinen bisherigen Zweck nutzbar ist, kann den Erwerb des gesamten Grundstücks verlangen, und die Entschädigung bezieht sich auf den Bebauungsplanstatus (Widmung), die zum Zeitpunkt der Kenntnisnahme der Gemeinde von der Bundesplanungsabsicht in der öffentlichen Bekanntmachung des Planungsgebiets oder des Vorhabens vorlag. Die Höhe wird im Enteignungsbescheid auf der Grundlage des Gutachtens vereidigter, unparteiischer Sachverständiger gemäß §§ 4 bis 8 EisbEG (§ 20, Abs. 2 BStG); gegen die Höhe kann innerhalb von drei Monaten beim Landesgericht Einspruch eingelegt werden, wobei das EisbEG-Verfahren Anwendung findet (§ 20, Abs. 3 und 5).

Das Bewertungsgesetz. In der gerichtlichen Phase ist die Methode gesetzlich verankert: das Liegenschaftsbewertungsgesetz (Bundesgesetz üüber die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften — LBG, BGBl. Nr. 150/1992) gilt für die Bewertung von Immobilien „in allen gerichtlichen Verfahren“ — in allen gerichtlichen Verfahren (§1). Sein Standardmaßstab: „Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln“ (§2, Abs. 1); die Definition: „Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräßerung der Sache üblicher-

weise im redlichen Geschäftäftsverkehr für sie erzielt werden kann“ — der Marktwert ist der Preis, der üblicherweise für die Sache bei einem Verkauf im redlichen Geschäftsftsverkehr erzielt werden kann (§ 2, Abs. 2); besondere Vorlieben und sonstige persönliche, nichtwirtschaftliche Wertzuweisungen bleiben bei der Ermittlung unberücksichtigt (§ 2, Abs. 3). §§ 3 bis 7 kodifizieren das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren (Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) und überlassen die Wahl der Methode dem Sachverständigen entsprechend dem Stand der Wissenschaft und der vorherrschenden Marktpraxis. Das Gericht zieht einen gerichtlich vereidigten Sachverständigen für das jeweilige Fachgebiet hinzu (§ 8, Abs. 1), wobei der maßgebliche Bewertungsstichtag (Stichtag) im Verfahren festgelegt wird (§ 8, Abs. 2) – das EisbEG selbst schweigt zum Bewertungsstichtag, und das BStG verankert lediglich den oben beschriebenen Bebauungsplanstatus.

Auswirkungen für Gutachter. Eine österreichische Enteignungsbewertung ist gemäß dem LBG eine Verkehrswertberechnung, sobald die Angelegenheit vor Gericht kommt, und durchgehend eine Entschädigung nach dem EisbEG-Modell: Der Betrag muss den Eigentümer für alle finanziellen Nachteile vollständig entschädigen, wobei der verbleibende Wertverlust im Rahmen der Entschädigung (§ 6 EisbEG) und der durch das Projekt verursachte Wertzuwachs sowie etwaige Werte besonderer Vorlieben außerhalb davon (§ 7, Abs. 2). Die zweistufige Zuständigkeit ist für die Abfindung von Bedeutung: Der Verwaltungsbescheid legt einen Betrag auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens fest, und jede Seite hat drei Monate Zeit, die Angelegenheit an das Landesgericht zu verweisen, wo das LBG das Verfahren regelt und die Angabe des maßgeblichen Stichtags vorschreibt. Bei Enteignungen von Straßen ist der zu bewertende Bebauungsplan derjenige, der vor Bekanntwerden der Bundesplanungsabsicht bestand, wodurch Planungsänderungen in beide Richtungen ab diesem Zeitpunkt ausgeschlossen sind.

VfGH E 1783/2025 — Schweigen ist kein Veto. Am 7. Oktober 2025 entschied der Verfassungsgerichtshof, dass ein Eigentümer eine Enteignung nicht durch Verweigerung der Zusammenarbeit verhindern kann: Ernsthafte Versuche eines verhandelten Erwerbs erfüllen die Voraussetzung, und es muss keine Antwort eingeholt werden. Die Auswirkung auf die Wertermittlung ist indirekt, aber real – die gesetzliche Anforderung eines ernsthaften Vorabangebots bezieht sich auf das Angebot selbst, nicht auf die Antwort darauf; daher trägt die diesem Angebot zugrunde liegende Wertermittlung die gesamte Beweislast dafür, dass der Versuch ernsthaft war.

Quelle — VfGH E 1783/2025, Hinweis für Praktiker (auf Deutsch): `https://www.jarolim.at/en/news/schweigen-verleiht-keine-macht%E2%80%93-der-vfgh-zur-verweigerter-mitwirkung-im-enteignungsverfahren.html`.

Hinweis zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden in den konsolidierten Texten auf dem offiziellen RIS-Portal (`ris.bka.gv.at`) eingesehen: StGG Art. 5; EisbEG §§ 4, 5, 6, 7, 8, 17, 18 und 22 (Abs. 1); BStG 1971 §§ 18 und 20; LBG §§ 1, 2, 3–7, 8, 9 und 10. Die zitierten Passagen stammen wortwörtlich aus dem RIS; für das BStG § 18, Abs. 1, wird nur der erste Satz wortwörtlich zitiert, der Rest des Absatzes wird aus dem RIS-Text zusammengefasst. Es konnte im Rahmen dieser Überprüfung kein österreichisches Gerichtsurteil aus den Jahren 2024–2026 zur Enteignungsentschädigung im RIS verifiziert werden. Die oben erwähnte Entscheidung des VfGH E 1783/2025 wurde in einer Praxisnotiz und nicht im RIS-Text der Entscheidung nachgelesen.

Quelle — German, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992), Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954) und Bundesstraßengesetz 1971, geltende Fassungen, Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS), `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estland — Enteignung im öffentlichen Interesse, Enteignung als letztes Mittel

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das „ *Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus*“ (KAHOS) – das Gesetz über den Erwerb von Immobilien im öffentlichen Interesse, in der englischen Übersetzung, veröffentlicht vom „Riigi Teataja“ (Staatsanzeiger, Estlands Amtsblatt) – am 6. Juni 2018 verabschiedet und seit dem 1. Juli 2018 in Kraft. Seine §§–48 hob das frühere „ *Kinnisasja sundvõõrandamise seadus*“ (KASVS, Gesetz über die Enteignung von Immobilien von 1995) wie folgt auf: „Kinnisasja sundvõõrandamise seadus tunnistatakse kehtetuks“ – das Gesetz über die Enteignung von Immobilien wird aufgehoben – und § § 41 regelt, dass nach dem alten Gesetz nur noch jene Verfahren abgeschlossen werden, in denen vor dem 1. Juli 2018 ergangen war. Eine Anweisung, die das Enteignungsgesetz nennt, bezieht sich daher für alle seit Mitte 2018 begonnenen Verfahren stattdessen auf dieses Gesetz. Die hier wiedergegebene Fassung ist RT I, 04.12.2024, 10, in Kraft seit dem 1. Januar 2025.

Der Aufbau des Gesetzes erklärt dessen Titel: Der Staat oder die Gemeinde leitet zunächst ein Verwaltungsverfahren zur Enteignung ein, das auf eine Einigung mit dem Eigentümer abzielt (§§ 22, 26–27), und erst wenn keine Einigung zustande kommt, geht die Angelegenheit in einen formellen Enteignungsbeschluss über (*sundvõõrandamise otsus*, § 29). Die Entschädigungsvorschriften in Kapitel 3 sind für beide Trassen gleich.

In der Bestimmung § 11(1)–(2) heißt es: Der Erwerber muss dem Eigentümer eine Gegenleistung (*tasu*) zahlen, und „Tasu koosneb kinnisasja väärtusest ja hüvitisest kinnisasja omandamisega otseselt kaasneva varalise kahju ja saamata jääva tulu eest, kui need esinevad“ – die Gegenleistung umfasst den Wert der Immobilie sowie den Ersatz des Vermögensschadens und des Einkommensausfalls, sofern vorhanden, die sich unmittelbar aus dem Erwerb ergeben. § 12(3) liefert den maßgeblichen Grundsatz in Form einer Wertermittlung: Die Wertermittlung erfolgt zum Zweck der Entschädigung, und Entschädigung bedeutet, den Geschädigten „in eine Situation zu versetzen, die der Situation so nahe wie möglich kommt, in der sich die Person befunden hätte, wenn kein Erwerb stattgefunden hätte.“

Grundlage ist der Marktwert (*turuväärtus*), mit einer angegebenen Abweichung. Gemäß § § 12(5) wird eine bebaute Immobilie zum Marktwert der Immobilie oder zur Summe aus dem Marktwert des Grundstücks und den abgeschriebenen Baukosten des Gebäudes bewertet, *je nachdem, welcher Wert höher ist*; und wenn die Immobilie von einer natürlichen Person erworben wird und das Gebäude umfasst, das von dieser Person als Wohnsitz genutzt wird, basiert die Bewertung auf der Summe aus dem Marktwert des Grundstücks und den Baukosten des Gebäudes (Änderung von RT I, 06.07.2023, 2, in Kraft seit 16. Juli 2023). Der Marktwert wird im Gesetz an keiner Stelle definiert; § 12(7) schreibt vor, dass das Bewertungsgutachten „unter Berücksichtigung der guten Bewertungspraxis“ erstellt werden muss (*hindamise hea tava*).

Das Datum. § 11(5): „Tasu määratakse selle kuupäeva seisuga, millal kutseline hindaja või menetluse läbiviija määras menetluses esimest korda kinnisasja väärtuse“ — Der Wert wird zu dem Zeitpunkt ermittelt, zu dem ein professioneller Bewerter oder die das Verfahren durchführende Behörde den Wert der Immobilie im Verfahren erstmals ermittelt hat. In begründeten Fällen kann die Behörde den Zeitpunkt der Wertermittlung aktualisieren.

Wer führt die Wertermittlung durch? Die verfahrensführende Behörde veranlasst die Wertermittlung (§ 12(1)). Gemäß § 12(2), geändert mit Wirkung vom 1. Januar 2025 (RT I, 04.12.2024, 1),

wird die Wertermittlung entweder bei einem Bewerter in Auftrag gegeben, der über ein Berufszeugnis der Stufe 7 gemäß dem Berufsgesetz verfügt, oder vom *Maa- ja Ruumiamet* – dem Amt für Land und Raumplanung – auf der Grundlage der Transaktionsdaten in der staatlichen Transaktionsdatenbank , die gemäß dem Katastergesetz geführt wird, sowie einer Marktanalyse; die Behörde kann auch eine Methodik anwenden, die gemäß dem Grundstücksbewertungsgesetz, dem Naturschutzgesetz, dem Gesetz über staatliches Vermögen oder einem anderen einschlägigen Gesetz genehmigt wurde.

Was nicht berücksichtigt wird. § 8(2) ist die einzige Ausschlussregel des Gesetzes: Übernommene Verpflichtungen, daraus resultierende Einkommensverluste sowie an der Immobilie *nach Zustellung der Mitteilung über das Enteignungsverfahren* vorgenommene Verbesserungen werden nicht entschädigt. Das Gesetz enthält keine Bestimmung, wonach eine Wertsteigerung oder Wertminderung, die durch das Projekt der enteignenden Behörde (in den Vereinigten Staaten: des Enteigners) verursacht wurde, bei der Bewertung unberücksichtigt bleiben soll, und es gibt keinen Wertverbesserungsausgleich gegenüber dem Restbetrag.

Teilenteignungen. Wird lediglich ein Teil einer Immobilie enteignet und wird die Immobilie dadurch aufgeteilt oder verliert sie an Wert, sodass ein Teil nicht mehr zweckmäßig genutzt werden kann, so kann der Eigentümer verlangen, dass die gesamte Immobilie (oder ein weiterer Teil davon) enteignet wird oder dass eine (§§ 10 Abs. 1); umgekehrt kann der Eigentümer, wenn der Zweck durch die Enteignung eines Teils erreicht werden kann, verlangen, dass der Rest *nicht* enteignet wird (§§ 10 Abs. 2). § 12(4) legt die Bewertungsregel für die Abtrennung fest (*äralõige*): Eine für sich allein nutzbare Abtrennung wird als potenzielles Verkaufsobjekt bewertet; eine für sich allein nicht nutzbare Abtrennung wird anhand der Minderung des Marktwerts der Immobilie als Ganzes bewertet, die durch die Abtrennung und durch die Veränderung der Umgebung verursacht wird. §Absatz 13 sieht als ersatzfähigen direkten Vermögensschaden auf dem zurückbehaltenen Grundstück unter anderem die Unbrauchbarkeit einer baulichen Anlage oder einer Verbesserung, den Verlust oder die Einschränkung der Bebauungsmöglichkeit sowie den Verlust oder die Verlängerung des Zugangs zu einer öffentlichen Straße vor.

Zusätzliche Vergütungen. Zu dem Kaufpreis kommen drei Beträge hinzu, von denen keiner auf einer Wertermittlung beruht. Eine Vermittlungsgebühr (*motivatsioonitasu*) in Höhe von zwanzig Prozent des Kaufpreises – mit einer Untergrenze vom 0,8-Fachen und einer Obergrenze vom 50-Fachen des nationalen durchschnittlichen Bruttomonatsgehalts – wird für den Abschluss einer Vereinbarung im Erwerbsverfahren gezahlt (§ 15); zehn Prozent der Entschädigung werden für den Verlust einer zu Wohnzwecken genutzten Wohnung gezahlt (§ 16); und Verfahrenskosten, einschließlich der Kosten für die Beauftragung eines vergleichenden Bewertungsgutachtens, werden pauschal vergütet, wobei eine dokumentierte Überschreitungszulage gewährt wird (§ 17). Eine Gemeinde, deren Grundstücke enteignet werden, erhält die Entschädigung, jedoch keine der §§ 15–17 Zusätze (§ 11(2^1)).

Estland ist Mitgliedstaat der Europäischen Union und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention; die Höhe der Entschädigung ist, wie in dieser Übersicht durchgehend, eine Frage des nationalen Rechts.

Auswirkungen für Gutachter. Die estnische Vorschrift ist eine auf dem Marktwert basierende Entschädigungsvorschrift, und drei ihrer Merkmale wirken sich unmittelbar auf die Arbeit aus. Der Stichtag ist verfahrensrechtlicher, nicht gerichtlicher Natur: Als Wert gilt der Wert zum Zeit-

punkt der ersten Feststellung im Verfahren, vorbehaltlich einer Aktualisierung, sodass der eigene Bericht des Bewerters den Bewertungsstichtag für alles, was folgt, festlegen kann. Die Ausnahmeregelung für Wohnimmobilien gemäß § 12(5) ersetzt den Marktwert durch eine „Grundstück-plus-Baukosten"-Basis gerade in dem Fall – einem eigengenutzten Haus –, in dem diese beiden Werte am häufigsten voneinander abweichen, und die allgemeine Regel für bebaute Grundstücke sieht die Anwendung der höheren der beiden Basiswerte vor. Und die Prozentsätze aus §§ 15–16 sind gesetzlich vorgeschriebene Zuschläge mit eigenen Unter- und Obergrenzen, die getrennt von dem Wert anzugeben sind, auf dessen Grundlage sie berechnet werden.

Hinweis zur Überprüfung — Die obenstehenden Bestimmungen wurden dem estnischen konsolidierten Text entnommen, der seit dem 1. Januar 2025 in Kraft ist (RT-I, 04.12.2024, 10), abgerufen über die öffentliche API des Riigi Teataja Public API abgerufen, zusammen mit der vom Riigi Teataja veröffentlichten englischen Übersetzung (Kodifizierung 523122024011); der estnische Text ist maßgebend. Die Aufhebung des KASVS wurde im ursprünglichen Gesetzestext des KAHOS (RT I, 29.06.2018, 1), § 48, überprüft. Alle zitierten Passagen wurden wörtlich aus diesen Texten übernommen. Es wurde kein Gerichtsurteil zur Anwendung des Gesetzes eingesehen; es wurde keine Rechtsprechungsrecherche zu diesem Thema durchgeführt, und es wird über kein Urteil aus den Jahren 2024–2026 berichtet.

Quelle — Estonian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS), Volltext RT I, 04.12.2024, 10; englische Übersetzung „Acquisition of Immovables in Public Interest Act", Riigi Teataja, `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Lettland – Enteignung durch ein spezielles Gesetz und eine zwangsweise erhobene Landnutzungsgebühr für nichtig erklärt

Das Gesetz. Die Enteignung von Eigentum für öffentliche Zwecke wird durch das „ *Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums*" geregelt – das Gesetz über die Enteignung von für öffentliche Zwecke erforderlichen Immobilien — verabschiedet am 14. Oktober 2010 verabschiedet und seit dem 1. Januar 2011 in Kraft; die hier abgedruckte konsolidierte Fassung enthält die Änderungsgesetze vom 14. April 2016, 31. März 2022 und 13. Februar 2025. Der Aufbau ist charakteristisch: Die erwerbende Einrichtung strebt zunächst eine freiwillige Einigung an, und wird keine erzielt, darf das Eigentum „nur in Ausnahmefällen gegen eine angemessene Entschädigung und nur auf der Grundlage eines spezifischen Gesetzes" (§§ 4 und 5) – ein gesondertes Gesetz der Saeima für die jeweilige Immobilie.

Die Maßnahme. Abschnitt 21 fasst es in einem Satz zusammen: "Nekustamā īpašuma bijušajam īpašniekam nosakāma atlīdzība, kas nodrošina tādu mantisko stāvokli, kas ir līdzvērtīgs viņa iepriekšējam mantiskajam stāvoklim" — dem ehemaligen Eigentümer ist eine Entschädigung zu gewähren, die eine finanzielle Situation gewährleistet, die seiner früheren finanziellen Situation entspricht. § 22 Abs. 1 legt die Zusammensetzung fest: Die Entschädigung setzt sich zusammen aus dem Marktwert (*tirgus vērtība*) der Immobilie sowie einer Entschädigung für die dem Eigentümer entstandenen Verluste im Zusammenhang mit der Veräußerung — und, sofern ein Teil veräußert wird, im Zusammenhang mit der Nutzung des veräußerten Teils. Handelt es sich bei der Immobilie um den einzigen Wohnraum des Eigentümers, der am Tag der Zustellung der Mitteilung bewohnt war, erhöht die Einrichtung den Ausgleich um fünf Prozent des Marktwerts (§ 22 Abs. 4). Verluste, zu deren Beseitigung die Einrichtung in Form von Sachleistungen verpflichtet ist – durch den Bau von Ingenieurbauwerken oder Kommunikationsanlagen auf eigene Kosten – werden nicht in den Ausgleich einbezogen (§ 24).

Das Datum. Der Marktwert wird „entsprechend der Nutzung der Immobilie, die unter Einhaltung der gesetzlichen und regulierenden Vorschriften zum Zeitpunkt der Besichtigung begonnen hat“ ermittelt (Abschnitt 22(2)) — der *„apstekošanas diena“*, der Besichtigungstag, ist zugleich der Wertstichtag „“ und der Nutzungsstichtag. Diese Regel gilt vor Gericht: Gemäß § 27 Abs. 3 berücksichtigt das Gericht den Zustand der Immobilie zum Besichtigungstag und legt die Entschädigung zum Zeitpunkt der Festsetzung durch die Behörde fest.

Wer bewertet? Die Einrichtung, die die Immobilie benötigt, legt die Entschädigung fest, „unter Berücksichtigung einer Bewertung durch einen zertifizierten Immobiliengutachter“ (*sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs*) sowie der entstandenen Verluste (§ 20 Abs. 1); Eine De-minimis-Ausnahme für unbebaute Grundstücke, bei denen der Betrag einen Mindestmonatslohn nicht übersteigt, erlaubt stattdessen die Heranziehung eines flächenbezogenen Durchschnittswerts (§ 20 Abs. 1^{1}). § 23 Abs. 2 legt fest, was bei der Bewertung zu berücksichtigen ist, einschließlich der Rentabilität und — § 23 Abs. 2 Nr. 5 — Möglichkeiten der Bebauung und wirtschaftlichen Nutzung, *sofern der Eigentümer Maßnahmen zur Nutzung dieser Möglichkeiten ergriffen hat.* Der Eigentümer kann den Betrag vor den ordentlichen Gerichten gemäß der Zivilprozessordnung innerhalb von zwanzig Tagen nach Inkrafttreten des spezifischen Veräußerungsgesetzes anfechten (§ 27 Abs. 1–2).

Was dabei außer Acht gelassen wird: § 19 Abs. 2 ist die Nichtberücksichtigung durch das Gesetz: „Ja, bei der Durchführung des Projektsēšanas darbus … institūcijas veikto darbību dēļ mainījusies nekustamā īpašuma vērtība, tad, novērtējot nekustamo īpašumu, ņem vērā informāciju, kas raksturoja šo īpašumu dienā, kad tika nosūtīts šā likuma 18. ā minētais paziņojums” — Hat sich der Wert der Immobilie infolge der eigenen Planungsarbeiten der Einrichtung geändert, erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage der Informationen, die für die Immobilie am Tag der Übermittlung der Mitteilung gemäß § 18 maßgeblich waren. Der Einfluss des Projekts wird durch die Rückverlegung des Stichtags auf den Zeitpunkt der Bekanntmachung beseitigt.

Teilveräußerungen. Wenn nur ein Teil benötigt wird und der verbleibende Teil nicht genutzt werden kann — aufgrund unzureichender Fläche, Belastungen, Gestaltung oder anderer Umstände gemäß dem Raumordnungsplan der Kommunalverwaltung — muss die Einrichtung die Veräußerung des gesamten Grundstücks vorschlagen, sofern nichts anderes vereinbart wurde; Streitigkeiten in dieser Frage werden vor Gericht geklärt (§ 6). Bei einer teilweisen Veräußerung umfassen die Verluste in jedem Fall „die Wertminderung des verbleibenden Teils der Immobilie“ sowie eine Entschädigung für Nutzungsänderungen – Verlust der Zufahrt oder die Kosten für eine neue Zufahrt, Änderungen bei den Belastungen und Einschränkungen aufgrund des Flächennutzungsplans (§ 25 Abs. 2 Nr. 2). Die Entschädigung wird grundsätzlich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch festgesetzt (§ 25 Abs. 1).

Verfassungsgericht, Urteil vom 10. Dezember 2025, Aktenzeichen Nr. 2024-21-0103. Die folgenreichste Entscheidung des Verfassungsgerichts zu Immobilienbewertungen in diesem Zeitraum ergab sich nicht aus dem Veräußerungsgesetz, sondern aus der damit verbundenen Regelung der erzwungenen geteilten Eigentumsstruktur (*dalītais īpašums*) – dem Erbe der Landreform, bei dem Mehrfamilienhäuser auf Grundstücken stehen, die einer anderen Person gehören. Durch die Änderungen von 2021 am Gesetz über das Inkrafttreten des Zivilgesetzbuchs von 1937 (das *Spēkāstāšanās likums*) wurde die frühere Zwangsverpachtung durch ein gesetzliches Landnutzungsrecht (*likumiskās zemes lietošanas tiesības*) ersetzt, das als dingliche Dienstbarkeit zugunsten des Gebäudes ausgestaltet ist, wobei die Gebühr gemäß § 38 Abs. 2 Satz 2 festgelegt wird: “Likumiskās lietošanas maksas apmērs ir četri procenti no lietošanasāesošās zemes kadastrālās vērtības gadā, bet ne mazāks

par 50 euro gadā" — vier Prozent des Katasterwerts des genutzten Grundstücks pro Jahr, mindestens jedoch fünfzig Euro pro Jahr; § 42 Abs. 7 begrenzt die jährliche Erhöhung für Wohngebäude auf dreißig Prozent. Der Katasterwert ist ein Wert, der im staatlichen Grundbuch (dem Kataster) durch eine Massenbewertung verwaltungsmäßig festgelegt wird; das nächstliegende US-amerikanische Äquivalent ist der „assessed value".

Die der Gebühr zugrunde liegende Bewertungsinfrastruktur war Teil des Verfahrens. Ab dem 1. Januar 2025 schreiben die Übergangsbestimmungen des Katastergesetzes (Absätze 43.[1] – 43.[3]) vor, dass für jedes Katasterobjekt *zwei* Katasterwerte berechnet und eingetragen werden müssen: ein steuerlicher Katasterwert, der für die Grundsteuer Grundsteuer dient, sowie ein universeller Katasterwert, der unter anderem für die gesetzliche Flächennutzungsgebühr verwendet wird – wobei die universelle Bemessungsgrundlage auf achtzig Prozent des durchschnittlichen Preisniveaus vom 1. Juli 2022 begrenzt ist, das sich aus Markttransaktionen der Jahre 2012–2022 ableitet. Die Gebühr wurde auf der Grundlage des universellen Wertes berechnet, die Steuer auf der Grundlage des steuerlichen Wertes, und das Gericht hielt die daraus resultierende Berechnung fest: Im Fall eines Antragstellers belief sich die Grundsteuer €1.353,15 gegenüber einer erhaltenen Gebühr von €1.079,92; in einem anderen Fall eine Steuer von €555,54 gegenüber einer Gebühr von €210,32. Die Gebühr, die der Grundstückseigentümer erhielt, deckte die Steuer auf dasselbe Grundstück nicht ab.

Das Gericht stellte im Tenor fest, dass § 38 Abs. 2, zweiter Satz sowie § 42 Abs. 7 und – soweit sie die gesetzlichen Flächennutzungsverhältnisse betreffen – die Übergangsbestimmungen des Katastergesetzes sowie die Nummern 40 und 42 der Kabinettsverordnung Nr. 103 vom 18. Februar 2020 über die Katasterbewertung mit dem ersten und dritten Satz von Artikel 105 der Satversme (der Eigentumsbestimmung) unvereinbar und ab dem 1. Januar 2027 nichtig. Er wies ferner an, dass die Saeima bis zum 1. Juni 2026 ein Verfahren festlegen muss, nach dem Grundstückseigentümer eine angemessene Entschädigung (*atbilstīgs atlīdzinājums*) für die ungerechtfertigte Verletzung ihrer Grundrechte erhalten, die sich ab dem 1. Januar 2025 in den Fällen, in denen die gesetzliche Nutzungsgebühr die Grundsteuer für das Grundstück nicht deckt, dieser lediglich entspricht oder nach Zahlung der Steuer einen unverhältnismäßig geringen Restbetrag übrig lässt. Das Urteil ist rechtskräftig und trat mit der Verkündung in Kraft. Es ist das zweite Urteil des Gerichts zu diesem Nutzungsrecht. Das Urteil vom 2. Mai 2023 (Aktenzeichen Nr. 2022-02-01) bestätigte das Recht selbst (§ 38 Abs. 1) und erklärte die vierprozentige Gebühr (§ 38 Abs. 2 in Verbindung mit § 42 Abs. 1) mit Wirkung vom 1. Juli 2024 für nichtig; Der Gesetzgeber führte die Gebühr von vier Prozent mit dem Mindestbetrag von fünfzig Euro wieder ein, und genau dieser Wortlaut wurde 2025 für nichtig erklärt. Das Urteil vom 12. April 2018 (Aktenzeichen 2017-17-01), auf das sich das Gericht ebenfalls beruft, wurde nicht berücksichtigt.

Lettland ist Mitgliedstaat der Europäischen Union und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention; die Höhe der Entschädigung unterliegt weiterhin dem nationalen Recht.

Auswirkungen für Gutachter. Nach dem Veräußerungsgesetz handelt es sich bei der Anweisung um eine Äquivalenzanweisung – Marktwert zuzüglich Verluste, bewertet zum Besichtigungstag in der rechtmäßig begonnenen Nutzung, wobei der eigene Gestaltungs Einfluss der Einrichtung durch die Datumsverschiebung gemäß § 19 Abs. 2 herausgerechnet wird und der Wertverlust des Restes einen ausdrücklichen Schadensposten bei Teilenteignungen darstellt. Das Urteil vom Dezember 2025 ist aus einem anderen Grund für die Bewertungspraxis von Bedeutung: Es unterwirft einen verwaltungsmäßig festgesetzten Wert – den Katasterwert in seiner neuen zweistelligen Form – einer verfassungsrechtlichen Untergrenze, wenn dieser Wert zur Festlegung einer privaten Einkommensquelle herangezogen wird. Eine regulierte Rendite von vier Prozent auf einen einheitlichen Katasterwert,

der unter dem Marktpreisniveau begrenzt war, wurde mit der Steuer verglichen, die auf einen anders berechneten Steuerwert desselben Grundstücks erhoben wurde, und scheiterte, wenn der Netto-Restbetrag unverhältnismäßig gering oder negativ war; eine Entschädigung ist für den Zeitraum ab dem 1. Januar 2025 geschuldet. Bewerter, die im Rahmen des geteilten Eigentumsregimes tätig sind, sollten davon ausgehen, dass die Gebührenbasis, die Auszahlungspraxis und das Ausgleichsverfahren, zu deren Verabschiedung die Saeima verpflichtet wurde, bis 2026 in Kraft bleiben, wobei die festgelegten Normen am 1. Januar 2027 außer Kraft treten.

Anmerkung zur Überprüfung — Die gesetzlichen Bestimmungen wurden im lettischen Text gelesen und vom Sprachzentrums auf `likumi.lv` (offizieller Verlag; konsolidierte Fassung mit Änderungen bis zum 13. Februar 2025) verglichen; die zitierten lettischen Passagen entsprechen wortwörtlich dem lettischen Text. Das Urteil in der Rechtssache Nr. 2024-21-0103 wurde im Original-PDF in lettischer Sprache PDF-Datei in der von der Satversmes tiesa veröffentlichten Fassung gelesen (54 Seiten; Tenor und die oben wörtlich zitierten Passagen); die Metadaten des Verfahrens (Einleitung, Beitritt, Verhandlungs- und Entscheidungstermine) wurden anhand der Verfahrensseite des Gerichts überprüft. Das Urteil vom 2. Mai 2023 in der Rechtssache Nr. 2022-02-01 wurde im lettischen PDF des Gerichts (archivierte Kopie) hinsichtlich seines Tenors eingesehen. Die Abteilung hat das Urteil von 2018 nicht gelesen und verweist auf dessen Existenz, wie vom Gericht selbst zitiert.

Quelle — Latvian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Sabiedrības vajadzībām nepieciešamānekustamāīpašuma atsavināšanas likums (likumi.lv); Urteil des Verfassungsgerichts Urteil vom 10. Dezember 2025 in der Rechtssacheā Nr. 2024-21-0103 (satv.tiesa.gov.lv), `https://likumi.lv/ta/id/220517`

Litauen — obligatorische Bewertung, und die Nutzung wurde zu Beginn eingefroren

Die Gesetzestexte. Enteignung von Grundstücken für öffentliche Zwecke (*žemės paėmimas visuomenės poreikiams*) wird in Kapitel VIII – Artikel 45 bis 48 – des „ *Žemės įstatymas*“ (Gesetz über Grundbesitz) geregelt, Nr. I-446 vom 26. April 1994, vollständig neu gefasst durch das Gesetz Nr. XIV-1311 vom 30. Juni 2022 mit Wirkung vom 4. Januar 2023; die hier wiedergegebene konsolidierte Fassung ist die seit dem 1. August 2026 geltende Fassung, die Änderungen der Enteignungsbestimmungen durch die Gesetze Nr. XIV-2114 vom 29. Juni 2023 und Nr. XV-704 vom 18. Dezember 2025. Darüber steht Artikel 4.100 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (genehmigt durch das Gesetz Nr. VIII-1864 aus dem Jahr 2000): Eigentum darf für öffentliche Zwecke „tik išimtiniais atvejais ir tik įstatymųnustatyta tvarka“ enteignet werden — nur in Ausnahmefällen und nur gemäß den gesetzlich festgelegten Verfahren — und der Eigentümer wird „pinigais to daikto (turto) rinkos kaina“ – in Geld zum Marktpreis der Sache – oder, nach Vereinbarung der Parteien, durch Übertragung anderer Vermögenswerte; alle Streitigkeiten über Rechtmäßigkeit, Wert und Verluste werden von den Gerichten entschieden (Artikel 4.100 Abs. 2–3).

Wer entscheidet und wer bewertet? Das Verfahren wird von der „ *Nacionalinė žemės tarnyba* “ – dem Nationalen Grundstücksdienst, der nun dem Ministerium für Umwelt unterstellt ist – verwaltet. Eine staatliche Einrichtung oder ein Gemeinderat, die bzw. der eine Enteignung beantragt, muss nachweisen, dass der konkrete öffentliche Bedarf objektiv besteht und ohne die betreffende Parzelle nicht gedeckt werden kann, gestützt auf eine Kosten-Nutzen-Analyse, die in der von der Regierung festgelegten Weise durchgeführt wird (Artikel 46 Absatz 1); Der Leiter des Nationalen Landdienstes entscheidet, ob das Verfahren eingeleitet wird (Artikel 46 Absatz 2), und trifft die Entscheidung über die Enteignung des Grundstücks. Die Wertermittlung selbst wird von der an der Enteignung interessierten Einrichtung in Auftrag gegeben und bezahlt und erfolgt als obligatorische Wertermittlung gemäß dem Gesetz über die obligatorische Wertermittlung von Immobilien und Unternehmen (*Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas*) , wobei die Wertermittlungsmethode

gemäß der Regulierung zur Immobilien- und Unternehmenswertermittlung (Artikel 47 Absatz 1) ausgewählt. Ein Bewertungsgutachten ist zwölf Monate lang gültig; wird das Enteignungsvorhaben nicht innerhalb dieses Zeitraums genehmigt, muss das Gutachten aktualisiert werden.

Die Maßnahme. Artikel 47(1) beginnt mit folgender Standardformulierung: „žės savininkui ir (ar) kitam naudotojui turi būti teisingai atlyginama užžę… pinigais pagal rinkos vertę“ – dem Eigentümer und (oder) einem anderen Nutzer muss eine gerechte in Geld entsprechend dem Marktwert entschädigt werden — oder, mit schriftlicher Zustimmung des Eigentümers, durch die Zuweisung einer staatseigenen Parzelle, die an die enteignete Parzelle angrenzt und von gleichem oder geringerem Wert ist, wobei etwaige Differenzen in Geld ausgeglichen werden (Artikel 47 Absatz 4). Ebenfalls in Geld entschädigt werden der Wert von Anpflanzungen, Plantagen und stehendem Holzvolumen, die entgangene Ernte sowie die in den Ausbau der landwirtschaftlichen Produktion und des Waldes investierten Mittel und die sonstigen Verluste des Eigentümers oder Nutzers, die sich aus der Enteignung ergeben, einschließlich Verluste im Zusammenhang mit der Beendigung oder Einschränkung der auf dem Grundstück ausgeübten gewerblichen Tätigkeit. Bei einer Grundstück, auf dem ein Wohngebäude errichtet ist, wird der Wert der Wohnung durch eine vorgeschriebene Wertermittlung unter Verwendung von *mindestens zwei* nach den Bewertungsvorschriften ausgewählten Bewertungsmethoden ermittelt, und der Eigentümer erhält eine Entschädigung in Höhe des höheren Wertes (Artikel 47 Absatz 1 in der Fassung von 2023).

Das Datum und die Nutzung wurden eingefroren. Artikel 47(1) legt den relevanten Zustand des Grundstücks zu Beginn des Verfahrens fest: „Paimamo ž emė s sklypo rinkos vertė nustatoma pagal pagrindinę ž emė s naudojimo paskirtį , naudojimo bū dą , die vor dem rechtlichen Sachverhalt über den Beginnė tą ž emė s paė mimo visuomenė s poreikiams procedū rą į registravimo Nekilnojamojo turto registro informacinė je sistemoje” — Der Marktwert der enteigneten Parzelle wird entsprechend dem *vor* der Eintragung im Immobilienregister festgelegten Hauptnutzungszweck und der Nutzungsart bestimmt, und zwar zum Zeitpunkt der Eintragung der Rechtswirkung, dass das Enteignungsverfahren begonnen hat. Die Wertermittlung selbst erfolgt dann im Laufe des Verfahrens, und im Übrigen muss die Berechnung die Preisentwicklung in derselben Wertzone der Bodenwertkarten berücksichtigen, die sich aus den zwischen der Genehmigung des Raumordnungsdokuments, das den öffentlichen Bedarf vorsieht, und der Erstellung des Wertermittlungsgutachtens abgeschlossenen Transaktionen ergibt.

Wird keine Einigung erzielt. Wird kein Vertrag über die Übernahme und die Entschädigung geschlossen, gilt ein Streit als vorliegend, und die betroffene Einrichtung muss innerhalb von sechzig Tagen nach Erlass des Enteignungsbescheids beim Gericht einen Antrag stellen – nachdem sie zuvor die im Bescheid festgesetzte Entschädigung auf ein Treuhandkonto bei einem Notar, einer Bank oder einem anderen Kreditinstitut eingezahlt hat (§ 47 Abs. 5). Das Gericht verweigert die Genehmigung, die Parzelle auf den Namen des Staates einzutragen und mit ihrer Nutzung zu beginnen, wenn die Behörde die Dringlichkeit der Nutzung nicht nachweist, wenn kein Bewertungsgutachten erstellt wurde oder wenn der Betrag nicht hinterlegt wurde (Artikel 47 Absatz 6); mit Erteilung der Genehmigung wird der Eigentümer Eigentümer des hinterlegten Betrags (Artikel 47 Abs. 7), und das Gericht entscheidet daraufhin in der Sache und kann einen anderen Wert sowie andere Verluste festsetzen; in diesem Fall erfolgt die Abfindung gemäß den Bestimmungen des Gerichtsurteils (Artikel 47 Abs. 8). Streitigkeiten über die Erstellung und Genehmigung des Enteignungsvorhabens sowie über die Höhe der Entschädigung werden vom Landgericht mit allgemeiner Zuständigkeit (*bendrosios kompetencijos apygardos teismas*) des Ortes verhandelt, an dem sich das Grundstück

befindet (Artikel 46 Absatz 9).

Teilenteignungen. Wenn nach der Aufteilung eines Grundstücks der nicht enteignete Restbestand nicht größer als 0,04 ha (andere Zwecke) oder 0,1 ha (land- oder forstwirtschaftliche Zwecke) wäre oder wenn der Restbestand aufgrund der ihm auferlegten besonderen Flächennutzungsbedingungen nicht gemäß seinem hauptsächlichen Flächennutzungszweck und der dafür vorgesehenen Art der Nutzung genutzt werden könnte, wird der Rest auf Antrag des Eigentümers, der vor Ablauf der Frist für die Einreichung von Projektvorschlägen gestellt wird, zusammen mit der enteigneten Parzelle als einzige Parzelle behandelt – das heißt, mit dieser enteignet. Die Regelung gilt nicht, wenn der Rest an eine andere Parzelle desselben Eigentümers angrenzt (§ 46 Abs. 10). Darüber hinaus regelt der allgemeine Verlustabschnitt in § 47 Abs. 1 die Folgen der Abtrennung; das Gesetz sieht keine Anrechnung von Wertsteigerungen auf den Rest vor.

Litauen ist Mitgliedstaat der Europäischen Union und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention; die Höhe der Entschädigung unterliegt weiterhin dem nationalen Recht.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Merkmale prägen den Auftrag. Die Wertermittlung ist ein regulierter Vorgang: Es handelt sich um eine gesetzlich vorgeschriebene Wertermittlung gemäß dem Wertermittlungsgesetz, die von der erwerbenden Institution in Auftrag gegeben wird, eine Gültigkeitsdauer von zwölf Monaten hat und bei Wohnimmobilien einen vorgeschriebenen Vergleich anhand zweier Methoden vorsieht, der zugunsten des Eigentümers ausfällt. Die Nutzungsart ist festgeschrieben, die Preise jedoch nicht: Der Wert wird auf der Grundlage der Nutzungszweck und -weise, wie sie vor der Eintragung des Verfahrens vorlagen, ermittelt, während derselbe Absatz vorschreibt, dass Preisbewegungen in der Wertzone seit der Genehmigung des zugrunde liegenden Planungsdokuments berücksichtigt werden müssen – die Einstufung wird frühzeitig festgelegt, das Preisniveau erst spät. Und der Kautionsmechanismus bedeutet, dass der in der Enteignungsentscheidung festgelegte Betrag ausgezahlt wird, bevor der Rechtsstreit beginnt; in der Hauptsache vor dem Landgericht wird eine abweichende Wertermittlung angehört.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden in den litauischen konsolidierten Texten nachgelesen, die auf dem Rechtsaktportal des Seimas (`e-seimas.lrs.lt`) veröffentlicht wurden: das Grundstücksgesetz in der Fassung, die ab dem 1. August 2026 in Kraft ist, und das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung, die ab 31. Juli 2026. Alle zitierten Passagen stammen wörtlich aus diesen Texten. Das Gesetz über die obligatorische Bewertung von Immobilien und Unternehmen wird zitiert, da der Text des Grundstücksgesetzes selbst darauf verweist (in der durch das Gesetz Nr. XV-704); sein Wortlaut wurde nicht gesondert abgerufen. Es wurde kein Gerichtsurteil aus den Jahren 2024–2026 gefunden, in dem die Artikel 45–48 oder Artikel 4.100 angewendet wurden: es wurde keine Recherche in der Rechtsprechung des „Lietuvos Aukš“ čiausiasis Teismas oder der Regionalgerichte durchgeführt, und es wird über keine Entscheidung berichtet.

Quelle — Lithuanian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446, suvestinė redakcija nuo 2026-08-01 (e-seimas.lrs.lt); Bürgerliches Gesetzbuch der Republik Litauen, Artikel 4.100–4.103, `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Griechenland — vollständige Entschädigung, datiert auf den Gerichtstermin

Der Verfassungstext. Artikel 17 der Verfassung (*Syntagma* , kodifiziert durch den Beschluss vom 25. November 2019, veröffentlicht im Regierungsanzeiger – *Efimerida tis Kyverniseos* , FEK — A' 211 vom 24. Dezember 2019) legt die Maßnahme, das Datum und das Forum in eigenen Worten fest. Absatz 2: Niemandem darf Eigentum entzogen werden, es sei denn aus ordnungsgemäß nachgewiesenem öffentlichen Interesse, wann und wie es das Gesetz vorsieht, und stets nach

vorheriger *vollständiger Entschädigung* (*pliris apozimiosi*), die dem Wert entspricht, den das enteignete Eigentum *zum Zeitpunkt der gerichtlichen Anhörung über die vorläufige Festsetzung der Entschädigung* hatte. Wird die endgültige Festsetzung unmittelbar beantragt, so ist der Wert zum Zeitpunkt dieser Anhörung maßgebend; findet die Anhörung zur endgültigen Festsetzung mehr als ein Jahr nach der vorläufigen statt, so ist der Wert zum Zeitpunkt der endgültigen Anhörung maßgebend. Absatz 3 regelt die Nichtberücksichtigung : Jede Wertänderung des enteigneten Eigentums, die nach der Veröffentlichung des Enteignungsbescheids eintritt, „und ausschließlich aufgrund desselben“ (*kai mono exaitias tis*), wird nicht berücksichtigt. Absatz 4 legt den Gerichtsstand fest („die Entschädigung wird von den zuständigen Gerichten festgelegt“, *i apozimiosi orizetai apo ta armodia dikastiria*), macht die vorherige Zahlung zur Voraussetzung für die Inbesitznahme, schreibt die Zahlung innerhalb von achtzehn Monaten nach der Festsetzung unter Androhung des automatischen Erlöschens der Enteignung vor und befreit die Entschädigung als solche von jeglicher Steuer, jedem Abzug und jeder Gebühr.

Das Gesetz. Das Gesetz ist das Gesetz 2882/2001, das *„Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton“* – das Gesetz über zwangsweisen Enteignung von Immobilien – durch Artikel 1 des Gesetzes ratifiziert und veröffentlicht im FEK A' 17 vom 6. Februar 2001. Er wurde mehrfach geändert; die für die Bewertung wesentlichen Änderungen wurden durch das Gesetz 4070/2012 (FEK A' 82 vom 10. April 2012) vorgenommen, deren Artikel 128 und 129 diese Abteilung im Text des Amtsblatts nachgelesen hat. Griechenland veröffentlicht keine kostenlose amtliche Konsolidierung, daher muss der aktuelle Text aus dem Amtsblatt zusammengestellt werden.

Die Maßnahme, der Zeitpunkt und die Methode. Artikel 13, Absatz 1, orientiert sich an der Verfassung: Die Entschädigung muss vollständig sein (*pliris*) und dem Wert des enteigneten Grundstücks zum Zeitpunkt der Verhandlung vor dem Gericht zur vorläufigen Festsetzung der Entschädigung oder, bei einem direkten Antrag auf endgültige Festsetzung, zum Zeitpunkt dieser Verhandlung entsprechen. Im selben Absatz wird dann das Beweismaß genannt: Als Kriterium für die Wertermittlung wird der Wert berücksichtigt, den *benachbarte und ähnliche Grundstücke* (*parakeimena kai omoeidi akinita*) zum maßgeblichen Zeitpunkt haben, sowie die *Erträge* (*prosodos*) des enteigneten Grundstücks. Dies ist die gesetzliche Grundlage für den in der griechischen Praxis üblichen vergleichenden Einheitswertansatz: Die Gerichte legen einen Einheitswert für die enteignete Immobilie fest, der sich aus den Nachweisen über benachbarte, gleichartige Immobilien ergibt, wobei die Erträge als sekundärer Indikator dienen.

Was dabei außer Acht gelassen wird: Artikel 13 Absatz 2 wiederholt die verfassungsrechtliche Nichtberücksichtigung auf der Ebene des Gesetzbuchs: Eine Wertänderung der enteigneten Immobilie nach Veröffentlichung des Enteignungsbeschlusses, die ausschließlich darauf zurückzuführen ist, wird nicht berücksichtigt; ebenso wenig wird eine Wertsteigerung berücksichtigt, die durch Handlungen des Eigentümers an der Immobilie nach Bekanntgabe der Enteignung gemäß Artikel 3 und ausschließlich aufgrund dieser Bekanntgabe entstanden ist. Artikel 128 Absatz 1 des Gesetzes 4070/2012 fügte einen weiteren Punkt hinzu: Ebenso werden Wertänderungen nach der Ausweisung eines Stadtentwicklungsgebiets (*zoni astikis anaplasis*) oder von Gebieten, die für künftige städtebauliche Maßnahmen vorgesehen sind, nicht berücksichtigt.

Teilenteignung. Artikel 13 Absatz 4, ersetzt durch Artikel 128 Absatz 2 des Gesetzes 4070/2012: Wird ein Teil einer Immobilie enteignet, wodurch der Wert des dem Eigentümer verbleibenden Teils im Verhältnis zu seinem ursprünglichen — oder nachweislich bestehenden sekundären — Ver-

wendungszweck erheblich gemindert ist, kann in der Entscheidung über die Entschädigung auch eine *gesonderte Entschädigung* (*idiaiteri apozimiosi*) für den verbleibenden Teil festgelegt werden, die zusammen mit der Entschädigung für den entzogenen Teil gezahlt wird. Das Gericht ist angewiesen, insbesondere den Zustand der Immobilie vor und nach der Enteignung, die erhebliche Verschlechterung ihrer geometrischen Eigenschaften sowie ihrer wirtschaftlichen und kommerziellen Nutzung zu berücksichtigen und zu prüfen, ob der Schaden am verbleibenden Teil mit Sicherheit eintreten wird, sobald der enteignete Teil abgetrennt ist. Ein Anspruch auf die gesonderte Entschädigung ist unzulässig, es sei denn, der Eigentümer hat ihn zuvor im verwaltungsrechtlichen Vorbewertungsverfahren geltend gemacht (Artikel 18, Absatz 6, in der geänderten Fassung).

Wer trifft die Bewertung? Zwei Instanzen: eine administrative und eine gerichtliche. Nach der Erklärung der Enteignung ermittelt ein Ausschuss (Artikel 15) – unter dem Vorsitz des Leiters des örtlichen *Ktimatiki Ypiresia* , der staatlichen Grundstücksbehörde der Präfektur, unter dem Vorsitz eines Beamten der öffentlichen Finanzen und eines Sachverständigen — den Wert der enteigneten Immobilie sowie etwaiger gesonderter Entschädigungen gemäß Artikel 13, Absatz 4. Seit Inkrafttreten des Gesetzes 4070/2012 kann bei Enteignungen von großer wirtschaftlicher Bedeutung jede Partei stattdessen oder parallel dazu ein Schätzgutachten von einem unabhängigen zertifizierten Bewerter (*Anexartitos Pistopoiimenos Ektimitis*) einholen; das Gesetz schreibt vor, dass dieser Bericht den Gesamtwert der enteigneten Grundstücke, den Wertverlust der verbleibenden Teile sowie das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines Vorteils für die angrenzenden Eigentümer (*parodioi idioktites*) gemäß Gesetz 653/1977 — dem speziellen Straßenbaugesetz, nach dem angrenzende Eigentümer, die von den Arbeiten profitieren, zur Kasse gebeten werden können, ein Mechanismus zur Wertsteigerung außerhalb des Gesetzbuchs, den diese Abteilung nicht gelesen hat. Der Kostenvoranschlag ist für kein Gericht bindend. Kommt keine Einigung zustande, wird die Entschädigung gerichtlich festgesetzt: Gemäß Artikel 19 Absatz 1 ist für die *vorläufige* Festsetzung das Ein-Richter-Gericht erster Instanz (*monomeles protodikeio*) des Bezirks zuständig, in dem das enteignete Grundstück oder dessen größter Teil liegt; gemäß Artikel 20, Absatz 1 ist für die *endgültige* Entscheidung das Berufungsgericht (*efeteio*) dieser Region zuständig, das innerhalb von dreißig Tagen nach Zustellung der erstinstanzlichen Entscheidung angerufen werden muss; Artikel 21 erlaubt es, einen Antrag auf endgültige Entscheidung direkt beim Berufungsgericht zu stellen, sofern kein vorläufiger Antrag anhängig ist. Gegen die vorläufige Entscheidung besteht kein Rechtsmittel; die endgültige Entscheidung unterliegt der Kassations (*anairesi*) – einer Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof ausschließlich auf Rechtsfehler, nicht auf Sachverhaltsfragen – gemäß Artikel 22.

Auswirkungen für Gutachter. Die griechische Datumsregel ist insofern ungewöhnlich, als sie nicht auf die Erklärung, die Bekanntmachung oder die Enteignung verweist, sondern auf den Gerichtssaal – der Wert wird zum Zeitpunkt der Verhandlung selbst ermittelt, und die Verfassung legt fest, welche Verhandlung maßgeblich ist, wenn die beiden Phasen mehr als ein Jahr auseinanderliegen. Ein Auftrag muss daher angeben, auf welche Verhandlung er sich bezieht, und ein für die vorläufige Phase erstellter Bericht gilt nicht automatisch auch für die abschließende. Das Beweiskriterium ist als Vergleich mit benachbarten und gleichartigen Grundstücken zum maßgeblichen Zeitpunkt kodifiziert, sodass der Vergleichskreis gesetzlich sowohl hinsichtlich der Art als auch des Ortes begrenzt ist; und die Nichtberücksichtigung ist an die Veröffentlichung des Enteignungsgesetzes selbst geknüpft, wobei die kausale Einschränkung – und nur dadurch – die Funktion übernimmt, die andernorts eine Definition des Vorhabens erfüllt. Bei einer teilweisen Enteignung muss die gesonderte Entschädigung für den Restbesitz bereits in der Verwaltungsphase geltend gemacht werden, andernfalls ist die gerichtliche Klage unzulässig.

***StE* 1034/2025 — eine nach vierunddreißig Jahren aufgehobene Bindung.** Der Staatsrat (*Symvoulio tis Epikrateias*) hob nach vierunddreißig Jahren die aus dem Jahr 1991 stammende Bindung für den landseitigen Streifen eines Strandgrundstücks in Korinth auf, wobei die Strandzone selbst weiterhin öffentlich bleibt. Ein Vorbehalt, der niemals in eine Enteignung umgewandelt wird, ist ein bekanntes Bewertungsproblem – das Grundstück ist weder erworben noch frei –, und die griechische Antwort lautet, dass er nicht auf unbestimmte Zeit aufrechterhalten werden kann.

Quelle — *StE* 1034/2025, verlesen (auf Griechisch): `https://www.ot.gr/2025/06/27/oikonomia/ste-apeleythe rosi-periousias-epeita-apo-34-xronia/`.

Anmerkung zur Überprüfung — Der Verfassungstext wurde in der kodifizierten Veröffentlichung im Amtsblatt (FEK A' 211, 24.12.2019, Nationaldruckerei, `et.gr`) eingesehen; Gesetz 2882/2001 in seiner ursprünglichen Fassung im Amtsblatt (FEK A' 17, 6.2.2001); sowie die Änderungen durch das Gesetz 4070/2012 in FEK A' 82, 10.4.2012, alle abgerufen über die Download-API von `et.gr`. Die Artikel 13, 15, 19, 20, 21 und 22 wurden in der Fassung von 2001 herangezogen, ebenso die durch den Text von 2012 ersetzten Artikel 13(2), 13(4) und 15(6) im Text von 2012; Änderungen an diesen Bestimmungen nach 2012 wurden, sofern vorhanden, nicht vollständig überprüft, da Griechenland keine frei zugängliche amtliche Konsolidierung veröffentlicht. Das Gesetz 653/1977 wird aus zweiter Hand anhand seiner Zitierung in Artikel 15(6) in der geänderten Fassung wiedergegeben. Von der Rechtsprechung wird nur das oben erwähnte Urteil StE 1034/2025 aufgeführt, und dieses wurde eher in einem Pressebericht als im Wortlaut der Entscheidung gelesen.

Quelle — Greek, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: *Syntagma tis Elladas* (FEK A' 211/24.12.2019); N. 2882/2001, *Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton* (FEK A' 17/6.2.2001); N. 4070/2012, §§ 128–131 (FEK A' 82/10.4.2012), Amtsblatt der Nationaldruckerei PDFs, `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Zypern — Marktwert zum Zeitpunkt der Bekanntmachung, festgesetzt durch das Zivilgericht

Der Verfassungstext. Artikel 23 der Verfassung erlaubt die Enteignung (*anagkastiki apallotriosis*) durch die Republik, eine Kommunalbehörde oder eine öffentlich-rechtliche Einrichtung, der dieses Recht gesetzlich eingeräumt wurde, und legt dann in Absatz 4 Buchstabe c die Entschädigungsregel als Voraussetzung für die Befugnis selbst fest: nur „gegen bar und im Voraus zu zahlende angemessene und gerechte Entschädigung“ (*dikaia kai eulogos apozimiosis*), „die im Falle einer Uneinigkeit von einem Zivilgericht“ (*politikon dikastirion*) festgesetzt wird. Absatz 3 wendet eine parallele Regelung auf Beschränkungen und Einschränkungen an: Jede Bedingung, Beschränkung oder Einschränkung, die den wirtschaftlichen Wert des Eigentums wesentlich mindert, zieht eine angemessene Entschädigung nach sich, die wiederum im Falle einer Uneinigkeit von einem Zivilgericht festgesetzt wird. Absatz 5 fügt ein Rückkaufsrecht hinzu: Zwangserworbenes Eigentum darf nur für den Zweck genutzt werden, für den es enteignet wurde, und wird dieser Zweck nicht innerhalb von drei Jahren erreicht, muss die erwerbende Behörde das Eigentum zum Erwerbspreis zum Rückkauf anbieten. Absatz 11 räumt jeder betroffenen Person das Recht auf Anrufung des Gerichts ein, was aufschiebende Wirkung auf das Enteignungsverfahren hat, und sieht die Möglichkeit der Berufung vor.

Das Gesetz. Das in Artikel 23 Absatz 4 Buchstabe a genannte allgemeine Gesetz ist das Gesetz Nr. 15/1962, *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* – das Gesetz über die Zwangsenteignung – nachzulesen in der konsolidierten Fassung auf CyLaw, die die Änderungsgesetze von 25/1983 bis 61(I)/2014 enthält. Teil III regelt die Entschädigung: Die enteignende Behörde muss innerhalb von vierzehn Monaten nach Veröffentlichung der Bekanntmachung über die Enteignung eine einvernehmliche Entschädigung aushandeln; andernfalls muss sie unverzüglich einen eigenen

Schätzwert vorlegen (Abschnitt 8); der Eigentümer kann das Angebot unbeschadet einer gerichtlichen Entscheidung annehmen, sofern die Immobilie unverzüglich auf den Namen der Behörde eingetragen wird und das Gericht innerhalb von fünfundsiebzig Tagen (§ 8 Abs. 2); und kommt keine Einigung zustande, kann die Behörde oder jede betroffene Person beim Gericht beantragen, die Entschädigung festzusetzen – und, soweit angemessen, aufzuteilen – (§ 9). Das „Gericht“ wird in § 2 als das zuständige Bezirksgericht (*Eparchiakon Dikastirion*) definiert. Das Gesetz nennt weder ein Schiedsgericht noch ein Verwaltungsgericht: Die Festsetzung erfolgt durch Vereinbarung oder durch das Zivilgericht, wie Artikel 23(4)(c) vorschreibt.

Die Bewertungsregeln. Abschnitt 10 legt die Regeln (*kanones*) fest, nach denen die Entschädigung berechnet wird. Regel (a) legt die Grundlage und den Stichtag in einem Satz fest: Als Wert der Immobilie gilt der Betrag, den sie erzielt hätte, *, wenn sie zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der entsprechenden Enteignungsbekanntmachung freiwillig auf dem freien Markt verkauft worden wäre* (*ean epoleito ekousios en ti eleuthera agora kata ton chronon tis demosiouseos tis oikeias gnostopoiiseos apallotrioseos*). Die übrigen Vorschriften präzisieren diesen Wert; die Bezeichnungen der Punkte geben die griechische alphabetische Schreibweise des Gesetzes selbst wieder – *st* (stigma) ist der sechste Buchstaben-Ziffer, *z* (zeta) die siebte, *i* (iota) die zehnte, *ib* (iota-beta) die zwölfte und *id* (iota-delta) die vierzehnte – die Lücken kennzeichnen also Regeln, die hier nicht wiedergegeben sind:

(b) Die Tatsache, dass es sich um eine Zwangsenteignung handelt, wird überhaupt nicht berücksichtigt – es sei denn, die Enteignung erfolgt für Bergbauzwecke erfolgt;

(c) Wenn die Immobilie bereits von der erwerbenden Behörde im Rahmen eines Enteignungsgesetzes gehalten wurde, werden Bauarbeiten, Anbauten, Erschließungen oder Verbesserungen, die während des Besitzes der Behörde nicht berücksichtigt;

(d) eine besondere Eignung der Immobilie für einen Zweck wird außer Acht gelassen, wenn dieser Zweck nur durch die Ausübung gesetzlicher Befugnisse verwirklicht werden kann oder wenn es dafür keinen Markt gibt, abgesehen von den besonderen Bedürfnissen eines bestimmten Käufers oder den Bedürfnisse der erwerbenden Behörde;

(e) jede Wertsteigerung, die auf eine Nutzung zurückzuführen ist, die vom Gericht untersagt werden könnte oder die rechtswidrig oder gesundheitsschädlich ist, wird unberücksichtigt gelassen;

(st) wird, wenn nur ein Teil einer Immobilie erworben wird, *Werteinträchtigungen oder -steigerungen* berücksichtigt, die durch den Erwerb am Wert anderer, vom Eigentümer zusammen mit dem enteigneten Teil gehaltener Grundstücke verursacht wurden – eine wechselseitige Regel, nach der Wertsteigerungen des zurückbehaltenen Grundstücks verrechnet und dessen Wertminderungen ausgeglichen wird;

(z) Der Schaden, den der Eigentümer durch die Abtrennung (*diachorismos*) des entnommenen Teils von anderen damit zusammengehaltenen Grundstücken erleidet, wird ebenfalls berechnet;

(i) Wenn das Grundstück – und wäre die Enteignung nicht erfolgt weiterhin einem Zweck gedient hätte, für den es keine allgemeine Nachfrage oder keinen Markt gibt, kann die Entschädigung, sofern eine Wiederherstellung an anderer Stelle ernsthaft beabsichtigt ist, auf der Grundlage der angemessenen Kosten einer gleichwertigen Wiederherstellung bemessen werden — Entschädigung auf der Grundlage der Kosten für den Ersatz einer marktlosen, für einen

speziellen Zweck bestimmten Immobilie durch eine gleichwertige Einrichtung, das Kostenansatz-Analogon für eine solche Immobilie;

(ib) wenn ein Gewerbe, Handel oder Beruf ausgeübt wurde, wird der direkt durch den Verlust des Besitzes entstandene Schaden berücksichtigt;

(id) die Entschädigung wird mit einfachen Zinsen in Höhe von drei Prozent pro Jahr ab Veröffentlichung der Enteignungsbekanntmachung bis zur Zahlung; für Bekanntmachungen, die vor der Änderung von 2014 (Gesetz 61(I)/2014) veröffentlicht wurden, gilt der bisherige Zinssatz von neun Prozent weiterhin bis zum Inkrafttreten der Änderung.

Ein Schlusssatz legt fest, dass bei den Regeln zur teilweisen Enteignung (st) und (z) die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Enteignungsbekanntmachung bestehenden Tatsachen berücksichtigt werden – derselbe Zeitpunkt wie bei Regel (a). Der Abschnitt enthält keine allgemeine Klausel, die den Wert unberücksichtigt lässt, der dem zugrunde liegenden Vorhaben der erwerbenden Behörde als solchem zuzurechnen ist; von den zitierten Regeln berühren nur (c) (Werke aus der Beschlagnahmungsfrist) und (d) (besondere Eignung) den aus dem Vorhaben abgeleiteten Wert, und jede ist auf den angegebenen Fall beschränkt.

Oberster Verfassungsgerichtshof, Christodoulos Karmiotis Ltd gegen die Republik Zypern (Ministerium für Bildung und Kultur), Rechtsmittel gegen die Entscheidungen des Verwaltungsgerichts Nr. 5/16 und 104/19 vom 12. Mai 2025. Das Grundstück des Unternehmens in Limassol – das Gelände des REGAL-Kinos mit angrenzenden denkmalgeschützten Gebäuden – war Bewertungsobjekt einer Enteignungsankündigung am 22. Mai 2009 und eines Enteignungsbeschlusses vom 11. Dezember 2009 – zur Nutzung als Kulturzentrum für die Technische Technischen Universität von Zypern. Der 2010 eingelegte Rechtsbehelf des Unternehmens gegen den Erlass war noch anhängig, als die Behörde im Jahr 2016 den Erlass gemäß § 7 des Gesetzes 15/1962 widerrief, wobei der Widerruf im Amtsblatt vom 1. Juli 2016 veröffentlicht wurde. Das Verwaltungsgericht wies die Klage daraufhin als erledigt ab und stellte fest, dass das Unternehmen keinen verbleibenden Schaden (*kataloipo zimias*) nachgewiesen habe, der die Fortsetzung des Verfahrens rechtfertigen würde, wobei ihm die Kosten auferlegt wurden.

Das Oberste Verfassungsgericht (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*) hob diese Entscheidung in seiner vorübergehenden Zuständigkeit als zweite Instanz mit Stimmenmehrheit auf (Richter Kalligerou, dem sich Richter Santis anschloss; Richter Oikonomou stimmte dagegen). Die Mehrheit schloss sich — unter Berufung auf das Plenum in *der Rechts*sache *Michaelides gegen Generalstaatsanwalt* (1984) 3 CLR 1956, die Rechtsprechung des griechischen Staatsrats und den Straßburger Gerichtshof — an, dass ab dem Zeitpunkt der Bekanntgabe der Enteignung und so lange, wie der Enteignungsbeschluss vor seiner Aufhebung Bestand hatte, der Genuss und die Nutzung des Grundstücks kraft Gesetzes eingeschränkt waren: Solange ein Enteignungsbeschluss in Kraft ist, kann der Eigentümer die Immobilie weder veräußern noch belasten noch Arbeiten daran vornehmen. Ein besonderes berechtigtes Interesse an der Fortsetzung des Nichtigkeitsverfahrens bestand daher auch nach der Aufhebung fort, bestehend aus dem gerichtlichen Schutz hinsichtlich dieser Beschränkungen – sieben Jahre lang —- zusammen mit der Kostenlage; ob und in welcher Höhe letztendlich eine Entschädigung geschuldet ist, hat das Zivilgericht im Falle einer Nichtigkeitserklärung gemäß Artikel 146 Absatz 6 der Verfassung zu entscheiden, der einer durch eine im Rechtsbehelfsverfahren für nichtig erklärte Handlung geschädigten Person einen Anspruch auf eine gerechte und angemessene, vom Gericht festzusetzende Entschädigung einräumt. Das Verfahren wurde vor dem Verwaltungsgericht, in anderer Zusammensetzung, fortgesetzt. Das Gericht gab auch der Anschlussbeschwerde (Nr. 5/16)

gegen eine zwischenzeitliche Beweisaufnahmeverweigerung statt und stellte fest, dass ein Kläger Beweise zur Stützung von Nichtigkeitsgründen wie Tatsachenirrtum oder mangelnder ordnungsgemäßer Untersuchung vorbringen darf. Die abweichende Meinung hätte vom Unternehmen verlangt, zumindest einen prima facie nachweisbaren Restschaden darzulegen, und warnte davor, in der bloßen Beschränkung einen entschädigungsfähigen Schaden*sper se*us anzuerkennen.

Auswirkungen für Gutachter. Das Urteil legt keine Entschädigung fest; es stellt lediglich klar, dass ein widerrufener Erwerb dennoch Bewertungsobjekt für einen Bewertungsauftrag sein kann. Bewertungsobjekt dieses Auftrags ist nicht die Immobilie selbst, sondern die Beschränkung: der Verlust, der sich aus sieben Jahren ergibt, in denen eine rechtmäßig erscheinende Anordnung den Verkauf, die Belastung und Bauarbeiten verhindert hat. Dies ist eine Schadensersatzfrage, die an das Zivilgericht verwiesen wird, und ihre Quantifizierung – verminderter Nutzen und verminderte Marktfähigkeit über einen bestimmten Zeitraum, wobei die Immobilie letztlich im Besitz des Eigentümers verbleibt – liegt näher am Bereich des Erbbaurechts und der „injurious affection" (wobei „injurious affection" eine Entschädigung für den Wertverlust von Grundstücken darstellt, die der Eigentümer behält; in den Vereinigten Staaten spricht man von „Severance Damages" oder „Damages to the Remainder") als an die „Open-Market-Regel" von § 10(a).

Berufungsgericht, Bank of Cyprus Public Co Ltd gegen den Leiter der Abteilung für Grundbesitz und Vermessung (Paphos) und andere, Zivil- Berufung Nr. 285/2018, 20. Juni 2024. Ein einstimmig urteilendes Berufungsgericht („*Efeteio*", Zivilkammer: Richter Kitsios, Ampizas und Toumazi) entschied, dass die Bestimmungen für „gefangene Käufer" in Teil VIB des Gesetzes Nr. 9/1965 über unbewegliches Vermögen (Übertragung und Hypothek), eingefügt durch Gesetz 139(I)/2015 —, wonach der Direktor das Eigentumsrecht auf einen Käufer übertragen konnte, der den Verkäufer vollständig bezahlt hatte, und eine Hypothek, die vor Hinterlegung des Kaufvertrags eingetragen worden war, aufheben oder tilgen konnte — keine zulässige Beschränkung des Eigentumsrechts des Hypothekengläubigers gemäß Artikel 23(3) darstellten, sondern dessen Aufhebung; und da eine Entziehung des Eigentums gemäß Artikel 23(4) nur im Wege einer Enteignung gegen gerechte und angemessene Entschädigung gerechtfertigt ist, die das Gesetz jedoch nicht vorsah (wobei die Möglichkeit der Übertragung der Hypothek auf eine andere Immobilie des Verkäufers nicht als solche gilt), waren die Bestimmungen verfassungswidrig. Der Gesetzgeber reagierte darauf mit dem Gesetz 110(I)/2025 „" (Amtsblatt, Teil I(I), Nr. 5045, 4. Juli 2025), dessen Präambel auf die Zivilberufung Nr. 285/2018 und deren Tenor verweist und ein Verfahren für „gefangene Käufer" wieder in Kraft setzt, das darauf abzielt, die verfassungsmäßigen Rechte von Käufer, Verkäufer und Hypothekengläubiger in Einklang zu bringen.

Anmerkung zur Überprüfung — Die Verfassung und das Gesetz 15/1962 wurden in den konsolidierten griechischen Texten eingesehen, die von CyLaw, der Rechtsdatenbank der zyprischen Anwaltskammer ; auf die Texte im Amtsblatt wurde nicht zurückgegriffen, sodass die Gesetzeszitate auf dieser konsolidierten Fassung beruhen (Änderungen gemäß Gesetz 61(I)/2014). Beide Entscheidungen wurden vollständig im CyLaw- Bericht eingesehen: das Karmiotis-Urteil in der Datenbank des Obersten Verfassungsgerichts, das Bank-of-Cyprus-Urteil in der Datenbank des Berufungsgerichts. Das Gesetz 110(I)/2025 wurde in der von CyLaw neu veröffentlichten PDF-Datei des Amtsblatts eingesehen. Die englischen Übersetzungen der griechischen Bestimmungen und Urteilsbegründungen stammen aus eigener Feder dieser Abteilung. Es wurde keine Entscheidung zur Festsetzung einer Entschädigung gemäß § 10 in den Jahren 2024–2026 gefunden.

Quelle — Greek, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: *O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962* (N. 15/1962), konsolidierter Text, sowie die zitierten Entscheidungen, CyLaw (Pankyprios Dikigorikos Syllogos),
`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Malta – die Verordnung wurde aufgehoben, der Ausschuss blieb bestehen

Zunächst eine Korrektur. Das seit langem für die maltesische Enteignung herangezogene Gesetz, die Verordnung über den Landerwerb (für öffentliche Zwecke) Ordinance (Kap. 88, in Kraft seit 1935), ist nicht mehr das maßgebliche Gesetz. Das offizielle Portal vermerkt dies mit „Aufgehoben; bitte beachten Sie jedoch Artikel 84 des Gesetzes XVII von 2017“, mit Wirkung vom 25. April 2017. Das maßgebliche Gesetz ist nun das „ **Government Lands** Act“ **, Kapitel 573 der Gesetze von Malta** (Gesetz XVII von 2017, geändert durch die Rechtsmitteilung 212 von 2023), das die Regulierung des Erwerbs von Grundstücken für öffentliche Zwecke enthält, die Landschlichtungsstelle fortführt und die anhängigen Fälle sowie die noch nicht abgeschlossenen Erwerbungsverfahren, die gemäß der Verordnung eingeleitet wurden, auf sich überträgt.

Der Verfassungstext. Artikel 37 Absatz 1 der Verfassung: Eigentum jeglicher Art darf nicht zwangsweise in Besitz genommen werden, und kein Anspruch auf oder Recht an Eigentum darf zwangsweise erworben werden, es sei denn, ein für diese Enteignung oder diesen Erwerb geltendes Gesetz sieht vor — *(a)* „die Zahlung einer angemessenen Entschädigung“; *(b)* die Gewährleistung für jede Person, die eine solche Entschädigung geltend macht, „eines Rechts auf Zugang zu einem unabhängigen und unparteiischen, gesetzlich eingerichteten Gericht oder Tribunal“ zur Feststellung ihres Anspruchs auf das Eigentum, der Höhe einer etwaigen Entschädigung und deren Zahlung; und *(c)* die Gewährleistung eines Rechts auf Berufung gegen diese Entscheidung vor dem Berufungsgericht. Eine Vorbehaltsklausel erlaubt es dem Parlament, in besonderen Fällen im nationalen Interesse durch Gesetz die Kriterien – die Faktoren und sonstigen Umstände – festzulegen, anhand derer die Entschädigung zu bestimmen ist.

Verfahren gemäß Kap. 573. Der Erwerb beginnt mit einer Erklärung des Vorsitzenden des Verwaltungsrats der Landbehörde, dass Grundstücke für einen öffentlichen Zweck benötigt werden (Artikel 38), die im Amtsblatt und in zwei Zeitungen veröffentlicht wird. In der Erklärung muss selbst die Höhe der Entschädigung angegeben sein, die die Behörde zu zahlen bereit ist, und ihr müssen ein gemäß dem Gesetz erstelltes Gutachten sowie ein Lageplan beigefügt sein (Artikel 39 Abs. 2). Ein Eigentümer, der die Entschädigung anficht, wendet sich an die Landschlichtungsstelle; der Antrag muss unter Androhung der Nichtigkeit die Entschädigung angeben, die der Antragsteller für angemessen hält, und muss innerhalb von fünf Jahren nach Veröffentlichung der Erklärung eingereicht werden; andernfalls hat der Eigentümer nur Anspruch auf die hinterlegten Beträge und Zinsen (Artikel 55). Die Kammer besteht aus einem Vorsitzenden, der das Amt eines Richters innehat oder innehatte oder das Amt eines Richters im Amtsgericht innehat und vom Präsidenten von Malta ernannt wird; er tagt mit Unterstützung eines Gremiums von *periti* — zugelassenen Bewertern gemäß dem Periti-Gesetz (Kap. 390) mit mindestens siebenjähriger Berufserfahrung, die ebenfalls vom Präsidenten ernannt werden (Artikel 56); für seine Verfahren gelten die Vorschriften der Organisations- und Zivilprozessordnung. Jede Partei, die sich durch eine Entscheidung der Kammer gemäß dem Gesetz benachteiligt fühlt, kann innerhalb von zwanzig Tagen beim Berufungsgericht (Superior Jurisdiction) Berufung einlegen (Artikel 74), was Artikel 37 Absatz 1 Buchstabe c der Verfassung entspricht.

Die Bewertungsregeln. Artikel 61(1) für den Erwerb durch vollständigen Kauf weisen den Ausschuss an, gemäß den folgenden Regeln zu handeln, die dem konsolidierten englischen Text entnommen sind: *(a)* „Es darf kein Abschlag aufgrund der Tatsache gewährt werden, dass der Erwerb zwangsweise erfolgt“; *(b)* „Der Wert des Grundstücks gilt, vorbehaltlich der nachstehenden Bestimmungen, als der Betrag, den das Grundstück erzielen könnte, wenn es auf dem freien Markt von

einem verkaufswilligen Verkäufer freiwillig“; und *(c)* „Der Wert des Grundstücks ist der Wert, den das Grundstück zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung hat, aktualisiert im Laufe der Jahre gemäß dem Inflationsindex, der im Anhang der Verordnung über den Wohnungsbau (Deregulierung) veröffentlicht ist“ (Kap. 158), „und ohne Berücksichtigung etwaiger Verbesserungen oder Arbeiten, die von einer zuständigen Behörde durchgeführt wurden“. Handelt es sich um eine Enteignung, die sich nur auf den Besitz und die Nutzung bezieht, entspricht die Enteignungsrente dem Betrag, den das Grundstück voraussichtlich erbringen würde, wenn es von einem willigen Eigentümer auf dem freien Markt vermietet würde (Artikel 61(2)). Der Ausschuss kann einfache Zinsen in Höhe von acht Prozent auf die endgültige Entschädigung ab Einreichung des Antrags des Eigentümers hinzurechnen (Artikel 61 Abs. 3), und jede über die Kaution hinausgehende fällige Entschädigung muss innerhalb von drei Monaten nach ihrer Festsetzung gezahlt werden (Artikel 62).

Teilenteignungen. Das Gesetz regelt Teilenteignungen, indem es den Umfang der Enteignung begrenzt, anstatt eine Entschädigungsformel für die Abtrennung vorzusehen. Ein Eigentümer kann nicht verpflichtet werden, nur einen Teil eines Hauses oder eines anderen Gebäudes zu verkaufen, wenn er bereit und in der Lage ist, das gesamte Objekt zu verkaufen (Artikel 46). Ein Eigentümer kann nicht verpflichtet werden, nur einen Teil eines Baugrundstücks zu verkaufen, wenn der verbleibende Teil weniger als zweihundertzwanzig Quadratmeter misst oder wenn der Rest nach Ansicht der Behörde nicht mehr für eine Bebauung geeignet wäre; in solchen Fällen muss die Behörde das gesamte Grundstück erwerben, es sei denn, der Eigentümer besitzt angrenzendes Land und die Ausschuss etwas anderes beschließt (Artikel 47). Ebenso wenig darf ein Eigentümer verpflichtet werden, einen Teil zu veräußern, der drei Viertel eines Grundstücks übersteigt, wenn der Rest weniger als 1.124 Quadratmeter misst und der Eigentümer kein angrenzendes Grundstück besitzt (Artikel 48). Es wurde keine Bestimmung in Kap. 573 gefunden, die einen gesonderten Entschädigungsposten für die Abtrennung oder eine nachteilige Beeinträchtigung des verbleibenden Grundstücks vorsieht, und es wurde auch kein Ausgleich für Wertsteigerungen festgestellt.

Alte Erklärungen. Für Grundstücke, die im Rahmen von Erklärungen erworben wurden, die vor Inkrafttreten des Gesetzes abgegeben wurden, sehen die Artikel 63 bis 66 Rechtsbehelfe vor derselben Behörde vor: Aufhebung einer Erklärung, die seit mehr als zehn Jahren nicht genutzt wurde, zusammen mit Schadenersatz, sowohl materiell als auch immateriell, für die Jahre der Untätigkeit; zwangsweise Abwicklung des Kaufs zu dem Wert, den das Grundstück zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung hatte, angepasst um den Inflationsindex gemäß Kap. 158, wiederum mit Ersatz für materiellen und immateriellen Schaden wegen übermäßiger Verzögerung; und, falls eine Aufforderung zum Kaufangebot gemäß der alten Verordnung ergangen war und angefochten wurde, eine vom Ausschuss festgesetzte Entschädigung in Höhe des zum Zeitpunkt der Erklärung geltenden, entsprechend indexierten Wertes, deren Untergrenze der Betrag der Aufforderung zum Kaufangebot und deren Obergrenze der vom Eigentümer selbst geltend gemachte Anspruch (Artikel 65 Absatz 6), zuzüglich Zinsen in Höhe von acht Prozent, die ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung zu zahlen sind (Artikel 66).

Auswirkungen für Gutachter. Drei Merkmale kennzeichnen die maltesische Vorschrift. Grundlage ist der Marktwert bei freiem Verkauf durch einen willigen Verkäufer, wobei Zwang ausdrücklich ausgeschlossen ist; die zeitliche Festlegung ist jedoch ungewöhnlich: Der Wert wird zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Erklärung und wird dann bis zur Zahlung nicht durch Neubewertung, sondern anhand eines namentlich genannten gesetzlichen Index fortgeschrieben – das Gutachten eines Bewerters bezieht sich also auf den Zeitpunkt der Erklärung, und alles, was danach folgt, ist eine rechnungsmathematische Vorgabe gemäß dem Anhang zu Kap. 158. Die Ausnahmeregelung

ist eng gefasst: Verbesserungen oder Arbeiten, die von einer zuständigen Behörde durchgeführt wurden, mehr nicht. Und die Gutachterfunktion liegt innerhalb des Schiedsgerichts – die „Periti“ des Ausschusses unterstützen den Schiedsrichter direkt –, sodass eine private Bewertung als Beweismittel einer Partei vor einem Gremium eingeht, das über eigene Gutachten verfügt.

Anmerkung zur Überprüfung — Die Verfassung wurde in der konsolidierten PDF-Datei eingesehen, die vom Portal des Justizministeriums `legislation.mt` veröffentlicht wurde (Stand: 28. Juli 2026, in Kraft); das Gesetz über staatliche Grundstücke in der konsolidierten PDF von Kap. 573 (Stand: 19. September 2023, in Kraft, unter Berücksichtigung von L.N. 212 von 2023); die Aufhebung von Kap. 88 anhand der Statusübersicht dieses Kapitels auf demselben Portal. Artikel 84 des Gesetzes XVII von 2017 (die Aufhebungsbestimmung) erscheint nicht in der konsolidierten PDF-Datei zu Kap. 573 und wurde nicht gesondert gelesen. Maltesische Gesetze werden auf Maltesisch und Englisch veröffentlicht; der englische Text wurde durchgehend gelesen. Es wurde bei dieser Überprüfung keine Entscheidung des Landschiedsgerichts oder des Berufungsgerichts gemäß Kap. 573 und kein Verfassungsurteil aus den Jahren 2024–2026 zur Enteignungsentschädigung aus einer Primärquelle gefunden; es wird über keine berichtet.

Quelle — Verfassung von Malta und Gesetz über staatliche Grundstücke (Kap. 573), konsolidierte englische Texte, Regierung von Malta, `https://legislation.mt/eli/const/eng` und `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Stand Kap. 88: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`.

Polen — Transaktionspreise und der zugelassene Bewerter

§ 134 des Gesetzes über die Immobilienverwaltung. Die Entschädigung für eine Enteignung richtet sich nach dem geschätzten *Marktwert* der Immobilie (*ustawa o gospodarce nieruchomościami* vom 21. August 1997, § 134 Abs. 1). Bei der Ermittlung dieses Wertes werden insbesondere die Art, die Lage, die Nutzungsart, die Flächennutzung, der Zustand der Immobilie sowie die derzeit auf dem Immobilienmarkt geltenden Preise berücksichtigt.

Artikel 134 Abs. 3–4 fügt eine Regelung zur alternativen Nutzung hinzu, die zugunsten des Eigentümers wirkt: Der Wert wird entsprechend der derzeitigen Nutzung der Immobilie ermittelt, es sei denn, die mit dem Zweck der Enteignung im Einklang stehende städtebauliche Ausweisung würde deren Wert erhöhen; in diesem Fall ist der höhere Wert maßgeblich.

Zwei Merkmale der polnischen Regelung verdienen besondere Beachtung. Der Marktwert wird unter Bezugnahme auf die Verkaufspreise vergleichbarer Immobilien ermittelt und ausdrücklich nicht anhand von Angebotspreisen. Und nur dann, wenn Immobilien der entsprechenden Art überhaupt nicht auf dem Markt angeboten werden, wird ein Ersatzwert (*wartość odtworzeniowa*) ermittelt, indem das Grundstück getrennt von seinen Bestandteilen – Gebäuden, Anlagen, Bepflanzungen und Ernten – bewertet wird.

Die Wertermittlung wurde von einem „*rzeczoznawca majątkowy*“, einem zugelassenen Immobiliengutachter, durchgeführt und wird in Form eines „*operat szacunkowy*“ vorgelegt, einem formellen Wertermittlungsbericht, dessen Inhalt gesetzlich reguliert ist.

Auswirkungen für Gutachter. Der Ausschluss von Angebotspreisen ist eine im Gesetz festgelegte Beweisregel und gehört zu den in dieser Ausgabe zusammengetragenen Informationen zur Auswahl von Vergleichsobjekten als Rechtsfrage (vgl. die Beiträge zu Indien und Taiwan an anderer Stelle in dieser Ausgabe): Polen legt fest, was überhaupt als Preisnachweis gelten darf, und entzieht damit dem Bewerter den Ermessensspielraum, den berufliche Standards anderswo dem eigenen Ermessen überlassen.

Die untergeordnete Rolle des Wiederbeschaffungswerts wird ebenso deutlich gemacht. Er ist nicht einer von drei Ansätzen, die miteinander in Einklang gebracht werden müssen, sondern eine Ausweichmöglichkeit, die nur dann zur Verfügung steht, wenn der Markt keine Anhaltspunkte liefert –

was eine gesetzgeberische Antwort auf die Frage der Abstimmung darstellt, die die Abteilung „ *Foundations*“ als eine Frage des fachlichen Ermessens behandelt.

Nicht verifiziert. Polens „*użytkowanie wieczyste*“ – unbefristetes Nießbrauchsrecht (Nießbrauch ist ein zivilrechtliches Recht, das Eigentum eines anderen zu nutzen und dessen Erträge zu beziehen, ohne Eigentümer zu sein; die unbefristete Form bei staatlichem Grundbesitz entspricht funktional einem langfristigen Erbbaurecht, einem sich abschreibenden Vermögenswert, der auf der Grundlage der verbleibenden Laufzeit bewertet wird), ein befristetes Nutzungsrecht an staatlichem Grundbesitz, das strukturell vergleichbar ist mit dem indonesischen „*hak guna bangunan*“ und dem kongolesischen „*concession perpétuelle*“ — war Gegenstand einer gesetzlichen Umwandlung in Eigentumsrecht. Das Ministerium hat den aktuellen Stand nicht ermittelt und berichtet nicht darüber.

Quelle — Polish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kommentar eines polnischen Fachmanns zu Art. 134 des Gesetzes über die Vermögensverwaltung, `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

NSA I OSK 18/22 — eine Frage, die an sieben Richter verwiesen wurde. Am 29. Oktober 2025 verwies der Naczelny Są d Administracyjny die Frage, wie Grundstücke, die gemäß dem Sondergesetz über den Straßenbau enteignet wurden, zu bewerten sind, wenn sie zum Zeitpunkt des ZRID keine Ausweisung im Flächennutzungsplan hatten, an ein Sieben-Richter-Gremium. Eine Antwort liegt bislang noch nicht vor. Über die Verweisung wird berichtet, da es sich um die zentrale Frage im polnischen Enteignungsrecht handelt: Wenn der Bebauungsplan keine Angaben enthält, hat das „*operat szacunkowy* “ keine Flächennutzungsklassifizierung als Grundlage für die Wertermittlung, und in der Praxis gibt es unterschiedliche Auffassungen darüber, ob von der Straßennutzung, der umgebenden Nutzung oder gar keiner Nutzung auszugehen ist.

NSA I OSK 760/22 — der Fall „*operat* “, der diese Schlussfolgerung zugrunde legte. Die Entschädigung für im Rahmen des ZRID-Verfahrens für eine Straße enteignetes Grundstück wurde aufgehoben, da der Bewerter allein anhand der durchschnittlichen Stückpreise den Schluss zog, dass die Ausweisung als Straßenfläche den Wert minderte — 125,87 zł pro Quadratmeter für Versorgungsflächen gegenüber 43,18 für Straßenflächen — ohne die Parzelle jemals unter beiden Zweckbestimmungen zu bewerten. Die Vergleichsobjekte wurden nach Fläche und Preis aufgelistet, ohne Beschreibung, anhand derer die Ähnlichkeit gemäß Artikel 4(16) des Immobilienverwaltungsgesetzes geprüft werden könnte. Das Gericht bekräftigte, dass die Entschädigung dem Marktwert entspricht, wobei weder für entgangenes „Investitionspotenzial“ noch für die Minderung des Restwerts eine Entschädigung gewährt wird.

NSA I OSK 358/23 — Die Klausel muss im Bericht enthalten sein. Ein „*operat*“ vom Februar 2020 konnte eine Entschädigung nicht mehr als zwölf Monate später rechtfertigen, da die gemäß Artikel 156(4) erforderliche Bestätigung der Aktualität zusammen mit der sie stützenden Analyse im Bericht enthalten sein muss. Ein separates Schreiben mit der Überschrift „Klausel zur Bestätigung der Aktualität“ reicht nicht aus. Ein Gutachten hat in Polen eine gesetzliche Gültigkeitsdauer, und deren Verlängerung ist ein Bewertungsakt, kein Verwaltungsakt.

Quelle — NSA I OSK 18/22, amtliche Datenbank (auf Polnisch): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/702694F04A`; NSA I OSK 760/22, CBOSA (amtlich, auf Polnisch): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/B67C697C3F`; NSA I OSK 358/23, CBOSA (polnisch): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/D924ED6D68`.

Tschechien — der höhere der beiden Preise

Gesetz Nr. 184/2006 Sb. Die Enteignung ist im Gesetz Nr. 184/2006 Sb. (Sb., *Sbírka zákonů* , die tschechische Gesetzessammlung): Sie ist nur für gesetzlich festgelegte Zwecke und gegen Entschädigung zulässig, die derzeit auf *cena obvyklá* festgelegt ist – den üblichen, d. h. den Marktpreis. Die Definition findet sich nicht im Enteignungsgesetz selbst, sondern in § 2 des Gesetzes Nr. 151/1997 Sb. über die Wertermittlung von Immobilien, auf das sich Fußnote 7 des Enteignungsgesetzes bezieht: der Preis, der beim Verkauf derselben oder einer vergleichbaren Immobilie im im Inland am Bewertungsstichtag erzielt würde, unter Berücksichtigung aller Umstände, die den Preis beeinflussen können, jedoch *unter Ausschluss* außergewöhnlicher Marktbedingungen, persönlicher Beziehungen zwischen den Parteien und einer besonderen Bindung (*zvláštní obliba* — der Wert der besonderen Zuneigung , die persönliche oder sentimentale Bindung des Eigentümers).

Die besondere Regelung betrifft den weiteren Verlauf des Verfahrens. Gemäß § § 10(4) werden zwei Beträge ermittelt — der „*cena obvyklá*“ und der „*cena zjištěná*“, der verwaltungsrechtlich festgelegte Preis, der gemäß dem Erlass Nr. 441/2013 berechnet wird — und die Entschädigung wird in *Höhe des jeweils höheren Betrags* gezahlt. Gemäß § 10(5) wird die Immobilie entsprechend ihrem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Enteignungsantrags bewertet, wobei Wertsteigerungen oder Wertminderungen im Zusammenhang mit dem Zweck der Enteignung unberücksichtigt bleiben. Das Gutachten, das die Entschädigung festlegt, ist gemäß § 20(1) dasjenige, das auf Antrag des Eigentümers erstellt wurde, sofern dieser es innerhalb von dreißig Tagen nach Bekanntgabe der Einleitung des Verfahrens bei der Enteignungsbehörde einreicht, andernfalls dasjenige, das auf Antrag des Enteigners erstellt wurde. Ein Vorschlag, wonach eine voraussichtliche Wertsteigerung aufgrund einer Änderung der Planungsunterlagen bei der Ermittlung des üblichen Preises berücksichtigt werden kann, wird in der Fachliteratur erwähnt; er wurde jedoch noch nicht durch eine Entscheidung bestätigt und steht im Widerspruch zu § 10(5).

Auswirkungen für Gutachter. Tschechien beseitigt Unsicherheiten hinsichtlich des Wertes zugunsten des Eigentümers *durch eine konstruktive Regelung* statt durch Ermessensentscheidung: Die Entschädigung wird in Höhe des höheren Wertes aus Marktpreis und Verwaltungspreis garantiert.

Das Besondere ist die Ausrichtung der Garantie: Hier fungiert der Verwaltungswert eher als Untergrenze für die Entschädigung denn als Ausfall, der ausgeglichen werden muss. Dem Eigentümer kann es nicht schlechter ergehen als bei der Verwaltungsberechnung, und es kann ihm sogar besser ergehen, wenn sich der Markt positiv entwickelt.

Quelle — Czech, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz Nr. 184/2006 Sb. und Gesetz Nr. 151/1997 Sb., konsolidierte Fassung (zakonyprolidi.cz), `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`

Ungarn — Die Begründung muss aufgezeigt werden

Gesetz CXXIII von 2007. Die Enteignung erfolgt gegen vollständige, unverzügliche und bedingungslose Entschädigung. Die Höhe wird auf der Grundlage eines zuvor eingeholten forensischen Gutachtens festgelegt, wobei die Enteignungsbehörde den Sachverständigen bestellt. Das Gutachten muss in der Struktur und mit dem Dateninhalt erstellt werden, die durch gesonderte Regulierung vorgeschrieben sind, und muss *die Methode der Begutachtung sowie die berücksichtigten Kriterien* darlegen. Im Verwaltungsrechtsstreit ist das *törvényszék* — das Landgericht — am Standort der Immobilie zuständig und muss innerhalb von zwei Monaten durch einstweiliges Urteil über die Rechtsgrundlage entscheiden; ist die Bestellung eines forensischen Sachverständigen erforderlich, so muss die Entscheidung innerhalb eines Monats nach Vorlage des Gutachtens erfolgen.

Auswirkungen für Gutachter. Die Verpflichtung zur Darlegung der Begründung ist eine kodifizierte Fassung dessen, worauf Gerichte anderswo informell bestehen (siehe die Beiträge zu Marokko, Dubai und Jordanien an anderer Stelle in dieser Ausgabe). Ungarn erreicht dasselbe Ziel, indem es die Form des Gutachtens vorschreibt. Eine Schlussfolgerung ohne dargelegte Begründung ist nicht nur wenig überzeugend, sondern verstößt auch gegen die Vorschriften.

Quelle — Hungarian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz CXXIII von 2007 über die Enteignung, konsolidierter Text (net.jogtar.hu), `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Rumänien und Moldawien

Rumänien: Gesetz 255/2010. Das Angebot des Enteigners wird anhand eines Bewertungsgutachtens festgelegt, das sich an den notariellen Bewertungsrastern (*grile notariale* — standardisierte Tabellen mit Immobilienwerten, die in der notariellen Praxis verwendet werden), die für die Notarkammern erstellt wurden (Artikel 5 Absatz 1 und Artikel 11 Absätze 8–9 des Gesetzes 255/2010). Marktnachweise fließen in der gerichtlichen Phase gemäß Artikel 26(2) des Gesetzes 33/1994 ein, und der Oberste Kassations- und Justizgerichtshof (ÎCCJ; ein Kassationsgericht, das nach dem französischem Vorbild, prüft ausschließlich Rechtsfehler, nicht den Sachverhalt) , durch Vorabentscheidungsbeschluss (HP) Nr. 78/2021 (M. Of. — das „*Monitorul Oficial* “, Rumäniens Amtsblatt — 1185/15.12.2021) verpflichtet die Gerichte, beides abzuwägen. Das Verfassungsgericht (CCR) hat mit Beschluss Nr. 482/2024 (17. Oktober 2024; M. Of. 186/4.03.2025) die Artikel $11(6^1)$, $11(6^3)$ und $11(6^8)$–(6^{10}) für verfassungswidrig erklärt; sie sind am 18. April 2025 außer Kraft getreten. Gemäß Artikel 22(7) darf die Entschädigung weder unter dem Angebot des Enteigners noch über dem geforderten Betrag liegen. Der Bewerter muss Mitglied der ANEVAR sein – im Gesetzestext wird die alte Bezeichnung verwendet; die Organisation heißt heute „Asociaţ ia Naţ ională a Evaluatorilor Autorizaţ din Româ nia“, der nationale Verband der zugelassenen Bewerter. Ein unzufriedener Eigentümer kann die Höhe des Betrags allein vor Gericht anfechten und ist dabei von Gerichtsgebühren befreit (Artikel 23 Absatz 1); die Befreiung erstreckt sich nicht auf Streitigkeiten über das Eigentumsrecht (Artikel 23 Absatz 2).

Auswirkungen für Gutachter. Das System stützt sich nacheinander auf zwei unterschiedliche Beweisgrundlagen: ein administratives Angebot, das sich an den notariellen Tabellen orientiert, und eine gerichtliche Phase, in der Marktnachweise daneben abgewogen werden müssen. Der Korridor gemäß § 22 Abs. 7 — nicht weniger als das Angebot, nicht mehr als die Forderung — macht den geltend gemachten Betrag selbst zu einer Bewertungsentscheidung. Und die Gebührenbefreiung beseitigt das finanzielle Hindernis, die Höhe des Betrags anzufechten.

Quelle — Romanian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz 255/2010, konsolidierter Text (legislatie.just.ro, offizielles Portal; archivierte Kopie über Wayback), `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldawien. Die Enteignung im öffentlichen Interesse wird durch das Gesetz Nr. 488-XIV von 1999 geregelt. Die Abteilung hat das Gesetz identifiziert, es jedoch nicht geprüft und gibt keine weiteren Auskünfte.

Slowenien — Zweckbindung und Sachleistungen

Entschädigung gemäß ZUreP-3. Das maßgebliche Gesetz ist ZUreP-3, das Raumordnungsgesetz (Ur. l. RS — *Uradni list Republike Slovenije*, Amtsblatt der Republik Slowenien — 199/2021). Gemäß Artikel 216 hat der Eigentümer Anspruch auf eine angemessene Entschädigung *oder auf gleichwertigen Ersatzgrundbesitz*. Die Entschädigung umfasst den Wert des enteigneten Grundbesitzes, Zahlungen für Schäden und sonstige Kosten, die mit der Enteignung verbunden sind (Artikel 216 Absatz 2); die Schadenspositionen gemäß Artikel 216 Absatz 3 sind Nebengebäude, zerstörte oder verminderte Ernten auf land- oder forstwirtschaftlichen Flächen, Einkommensverluste eines auf dem Grundstück betriebenen Unternehmens sowie sonstige Schäden an einem eingetragenen Unternehmen. Wird Ersatzgrundstück gewährt – so gilt die Regel für eine Wohnung sowie für Grundstücke, die das Hauptvermögen einer gewerblichen oder landwirtschaftlichen Tätigkeit darstellen, sofern der Eigentümer nicht eine Geldleistung verlangt – ergänzt § 218 Abs. 2 die Nebenkosten: Umzugskosten, entgangener Gewinn für die Dauer des Umzugs sowie etwaige Wertminderung des verbleibenden Grundstücks. Die Formel des Wertes „entsprechend der tatsächlichen Nutzung“ zuzüglich Nebenkosten, die in Kommentaren nach wie vor wiederholt wird, stammt aus der aufgehobenen ZUreP-1 von 2002 (§ 105 Abs. 2); sie ist in der ZUreP-3 nicht enthalten.

Zu diesem Zeitpunkt legt § 327 – eine Übergangsregelung, die bis zum Inkrafttreten einer Bewertungsmethode gilt – die Bewertungsdaten auf den *Beginn* des Enteignungsverfahrens fest. Die Immobilie wird zu diesem Zeitpunkt in ihrer *namenska raba* berücksichtigt, und sofern die Enteignung auf einem staatlichen Raumordnungsakt beruht, in der *vor* Inkrafttreten dieses Aktes — das Vorhaben selbst bleibt unberücksichtigt. Das Gesetz enthält keinen gesetzlichen Mechanismus zur Indexierung des Betrags auf den Zeitpunkt des Urteils. Es kursiert eine andere Berechnung mit zwei Stichtagen — Wertermittlung zum Zeitpunkt, zu dem der Eigentümer mit Sicherheit feststellen konnte, dass das Eigentum verloren gegangen war oder gehen würde, typischerweise der Tag der Inbesitznahme, anschließend auf den Tag des Urteils inflationsbereinigt (angepasst) — doch handelt es sich dabei um eine in der Rechtsprechung Auslegung, über die Praktiker berichten; eine Entscheidung wurde noch nicht bestätigt. Die Wertermittlung erfolgt durch zertifizierte Gutachter (*pooblaščeni ocenjevalci*) oder gerichtlich vereidigte Gutachter (*sodni cenilci*) gemäß Artikel 49 unter Anwendung professioneller Bewertungsstandards.

Auswirkungen für Gutachter. Der gesetzliche Anknüpfungspunkt liegt früh – nämlich zum Zeitpunkt der Einleitung des Verfahrens – und die aufgeführten Schadenspositionen machen die slowenische Richtlinie zu einer Schadensersatzrichtlinie, bei der der Wert der Immobilie in ihrer vorgesehenen Nutzung und frei von den planerischen Vorgaben des Vorhabens eine dieser Positionen darstellt. Die Verfügbarkeit von Ersatzimmobilien in Sachleistung bedeutet, dass der zu erbringende Wert stattdessen ein Ausgleich zwischen zwei Immobilien anstelle eines Geldbetrags sein kann.

Quelle — Slovene, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), Ur. l. RS 199/2021, in der geltenden Fassung; spätere Änderungen nicht geprüft (uradni-list.si),
`https://www.uradni-list.si/glasilo-uradni-list-rs/vsebina/2021-01-3971`

Bulgarien

Enteignung für staatliche und kommunale Zwecke. Die verfassungsrechtliche Grundlage bildet Artikel 17 Absatz 5 der Verfassung: Eigentum darf nur auf gesetzlicher Grundlage, nur dann, wenn der staatliche oder kommunale Bedarf nicht auf andere Weise gedeckt werden kann, und gegen vorherige und angemessene Entschädigung enteignet werden.

Quelle — Bulgarian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Verfassung der Republik Bulgarien, Artikel 17 Absatz 5, konsolidierter Text, `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

Die im Folgenden aufgeführten gesetzlichen Einzelheiten entsprechen den Ausführungen in der Fachliteratur; sie wurden nicht anhand der Gesetze überprüft, die zum Zeitpunkt der Drucklegung nicht zugänglich waren. Die Verwaltungsbehörde – bei kommunalen Enteignungen der Bürgermeister – beauftragt einen zugelassenen Bewerter mit einer Marktbewertung, um die entsprechende finanzielle Entschädigung festzulegen. Dabei werden die Zweckbestimmung der enteigneten Immobilie vor Inkrafttreten des detaillierten Bebauungsplans – des Planungsinstruments auf Parzellenebene, das die zulässige Nutzung festlegt – sowie die Marktpreise von Immobilien mit ähnlichen Merkmalen in der Nähe der zu enteignenden Immobilie berücksichtigt. Es besteht die Möglichkeit einer umfassenden gerichtlichen Überprüfung, auch hinsichtlich der Höhe der Entschädigung, und das Gericht kann den Betrag korrigieren, wenn er nicht dem tatsächlichen Marktwert der Immobilie entspricht.

Auswirkungen für Gutachter. In Bulgarien ist eine Entschädigung *vor* der Enteignung vorgeschrieben. Und die Vorgabe, den Wert unter Bezugnahme auf die *vor* Inkrafttreten des detaillierten Bebauungsplans geltende Zweckbestimmung zu ermitteln, stellt ein gesetzliches Vorhaben zur Nichtberücksichtigung des Gesamtplans dar — wobei es sich bei dem „Vorhaben“ um das der Enteignung zugrunde liegende öffentliche Projekt handelt, dessen Auswirkung auf den Wert bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt, was in der US-Praxis als „Projekt-Einfluss“- oder „Projektumfang“-Regel bezeichnet wird — und die durch gesetzliche Vorgabe und nicht durch die Auslegung des öffentlichen Zwecks geregelt wird (vgl. den Artikel zu „ *Goldmate*“ in New South Wales an anderer Stelle in dieser Ausgabe).

Slowakei — der allgemeine Wert und eine Untergrenze für den Zuschlag

Gesetz Nr. 282/2015 Z.z. Die Enteignung wird durch das Gesetz Nr. 282/2015 Z.z. vom 22. September 2015 (Z.z., *Zbierka zákonov*, die slowakische Gesetzessammlung) geregelt: *Zá kon o vyvlastň ovaní pozemkov a stavieb a o nú tenom obmedzení vlastní ckeho prá va k nim a o zmene a doplnení niektorý ch á konov* — das Gesetz über die Enteignung von Grundstücken und Bauwerken sowie über die zwingende Einschränkung des Eigentumsrechts daran und über die Änderung bestimmter Gesetze. Der vorliegende Text ist die konsolidierte Fassung, die seit dem 1. April 2025 auf dem offiziellen Portal „Slov-Lex“ gilt, das seine konsolidierten Dokumente als rechtsverbindlich kennzeichnet. Eine Enteignung ist nur im notwendigen Umfang, im öffentlichen Interesse für einen gesetzlich festgelegten Zweck, gegen angemessene Entschädigung (*primeraná náhrada*) und nur dann zulässig, wenn das Ziel nicht durch Vereinbarung oder auf andere Weise erreicht werden kann (§ 2(1)).

Die Maßnahme. Gemäß § 4(1) hat der enteignete Eigentümer (*vyvlastnený*) Anspruch auf eine angemessene Entschädigung in Form einer Geldzahlung; gemäß § 4(2) hat die Abfindung durch Zuteilung eines Ersatzgrundstücks oder eines Ersatzgebäudes , sofern dies möglich ist und der Eigentümer zustimmt, Vorrang vor einer Geldzahlung. Die Grundlage hierfür ist in § 4(3) festgelegt: „Podkladom na urč enie ná hrady za vyvlastnenie je vš eobecná hodnota pozemku alebo vš eobecná hodnota stavby, alebo vš eobecná hodnota prá va zodpovedajú ceho vecné mu bremenu; tá sa určí na zá klade znalecké ho posudku nie starš ieho ako dva roky. Ná hrada za vyvlastnenie nesmie byť nižš ia ako vš eobecná hodnota urč ená znalecký m posudkom.” — Grundlage für die Festsetzung der Entschädigung ist der allgemeine Wert (*všeobecná hodnota*) des Grundstücks, des Bauwerks oder des einer Dienstbarkeit entsprechenden Rechts, der anhand eines Gutachtens (*znalecký posu-*

dok) ermittelt wird, das nicht älter als zwei Jahre ist; und die Entschädigung darf nicht niedriger sein als der so ermittelte allgemeine Wert. Die Entschädigung umfasst auch die im Zusammenhang mit der Enteignung angemessen entstandenen Kosten (§ 4(6)–(7)): die Verlegung von beweglichen Sachen oder landwirtschaftlichen Ernteerträgen, den Wechsel des Wohnsitzes, des Sitzes oder des Geschäftssitzes, die Verlegung von technischer Infrastruktur sowie Gerichts-, Verwaltungs- und Notargebühren.

Wer führt die Begutachtung durch und wohin geht ein Streitfall? Die Begutachtung ist die Aufgabe eines *znalec* — eines vereidigten Sachverständigen, der in die Liste gemäß dem Gesetz Nr. 382/2004 Z. z. über Sachverständige, Dolmetscher und Übersetzer — und das Gutachten über den allgemeinen Wert muss dem Enteignungsantrag beigefügt werden (§§ 9 Abs. 2 Buchstabe f). Die Enteignungsbehörde ist das Regionalamt (*regionálny úrad*) des Úrad pre územné plánovanie a výstavbu der Slowakischen Republik, das Amt für Raumordnung und Bauwesen der Slowakischen Republik, wobei das Amt selbst in zweiter Instanz tätig wird (§ 7(1)–(2)). Im Tenor des Enteignungsbeschlusses legt die Behörde, sofern keine Einigung erzielt wird, eine Entschädigung fest „v sume zodpovedajúcej všeobecnej hodnote“ fest – in Höhe des allgemeinen Wertes auf der Grundlage des Gutachtens – und verweist einen Antrag auf höhere Entschädigung an das Gericht, ohne das Verfahren zu unterbrechen (§ 13(3)(a)).

Die Verordnung über die Methodik. Die Methoden sind festgelegt in der Verordnung des Justizministeriums Nr. 492/2004 Z.z. (*Vyhláška o stanovenívšeobecnej hodnoty majetku* , die Verordnung über die Ermittlung des allgemeinen Wertes von Vermögen), erlassen gemäß §§ 33 Buchstabe d des Gesetzes Nr. 382/2004 Z.z.; Fassung gültig ab 1. September 2017, abrufbar auf Slov-Lex. In Anhang 3 wird der Begriff „ “ wie folgt definiert: “Vš eobecná , hodnota je vý , sledná , objektivizovaná , hodnota nehnuteľ ,ností , a stavieb, ktorá , je znalecký , m, odhadom ich najpravdepodobnejš ej, ceny ku dň , u ohodnotenia, ktorú , by tieto mali dosiahnuť , na trhu v podmienkach voľ nej sú ť až e, bei einem ehrlichen Verkauf, keď der Käuferú ci aj vorá vajú ci budú konať s patrič nou informovanosť ou i opatrnosť ou a s der Voraussetzung, ž e der Preis nicht durchá neprimeranou pohnú tkou beeinflusst wird.” — der daraus resultierende objektivierte Wert von Grundstücken und Gebäuden, der der Schätzung des Sachverständigen hinsichtlich ihres wahrscheinlichsten Preises zum Bewertungsstichtag entspricht, der auf dem Markt unter Bedingungen des freien Wettbewerbs im Rahmen eines redlichen Verkaufs, bei dem Käufer und Verkäufer mit der gebotenen Sachkenntnis und Sorgfalt handeln und unter der Annahme, dass der Preis nicht durch ein unzulässiges Motiv beeinflusst wird. Anhang 3 schreibt dann vier Methoden vor – die Vergleichsmethode, die kombinierte Methode (für Gebäude, die Mieteinnahmen erwirtschaften können), die Ertragswertmethode (für ertragbringende Grundstücke) und die Methode der Standortdifferenzierung (*metóda polohovej diferenciácie*) – wobei die Auswahl vom Sachverständigen getroffen und im Bericht begründet wird.

Datum, Restwert und was das Gesetz nicht enthält. Das Gesetz legt keinen Bewertungsstichtag fest: Die einzige zeitliche Vorgabe besteht darin, dass das Gutachten nicht älter als zwei Jahre sein darf (§ 4(3), § 9(2)(f)), wobei sich die Definition im Erlass auf den Bewertungsstichtag bezieht (*ku dňu ohodnotenia*). Bei Teilenteignungen erweitert § 2(4) die Enteignung auf den verbleibenden Teil des Grundstücks oder Bauwerks, wenn der Eigentümer den Rest nicht nutzen kann oder ihn nur unter unverhältnismäßigen Schwierigkeiten nutzen könnte, vorausgesetzt, der Eigentümer macht dies spätestens in der mündlichen Verhandlung als Einwand geltend; § 2(5) zählt die Schwierigkeiten auf (behinderter Zugang, Verlust der bisherigen Nutzungsart, Verlust eines funktional verbundenen

Bauwerks, eingeschränkte Versorgung mit Versorgungsnetzen), und die Nutzbarkeit des Restgrundstücks wird anhand eines Sachverständigengutachtens beurteilt. Das Gesetz enthält weder eine Regel zum Nichtvorhaben noch eine Regelung zur Anrechnung von Wertsteigerungen: Es wurde keine Bestimmung gefunden, die vorschreibt, dass der dem Enteignungszweck zuzurechnende Wert unberücksichtigt bleiben soll oder dass der Nutzen des verbleibenden Grundstücks mit der Entschädigung verrechnet werden soll.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Merkmale des slowakischen Vorhabens sind von beruflichem Interesse. Der allgemeine Wert, der im Gutachten angegeben ist, stellt eine gesetzliche Untergrenze dar – der festgesetzte Wert darf nicht darunter liegen – daher kann sich das Verfahren vor der Behörde nur nach oben hin bewegen, und ein Antrag auf eine höhere Entschädigung wird vor Gericht gebracht, während die Enteignung selbst fortgesetzt wird. Die Zweijahresregel tritt an die Stelle eines Bewertungsstichtags und überlässt den Stichtag dem Gutachten des Sachverständigen. Und die Definition, die der Sachverständige anwendet, ist der im Erlass objektivierte wahrscheinlichste Preis, wobei die Wahl der Methode – Vergleichswertverfahren, kombiniertes Verfahren, Ertragswertverfahren oder Standortdifferenzierung – ausdrücklich die begründete Entscheidung des Sachverständigen ist.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten gesetzlichen Bestimmungen wurden mit den konsolidierten PDF-Dateien beider Rechtsakte auf Slov-Lex abgeglichen (die als rechtsverbindlich für das Gesetz gekennzeichnet sind; das konsolidierte Dokument des Erlasses enthält in seiner aktuellen Fassung ebenfalls den Hinweis auf den verbindlichen Inhalt). Es wurde keine Entscheidung eines slowakischen Gerichts aus den Jahren 2024–2026 zur Enteignungsentschädigung gefunden: Die Rechtsprechungsdatenbanken waren zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht durchsuchbar, und es wird hier keine Entscheidung berichtet.

Quelle — Slovak, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz Nr. 282/2015 Z.z. und Verordnung 492/2004 Z.z. (slov-lex.sk),
`https://www.slov-lex.sk/`

Kroatien — Marktwert auf der Website „Prior Use“

Das Gesetz von 2014. Die Enteignung wird geregelt durch das *Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade* — das Gesetz über Enteignung und Festsetzung der Entschädigung — veröffentlicht in „Narodne novine“ (NN, dem Amtsblatt) Nr. 74/2014 veröffentlicht und durch NN 69/2017 und NN 98/2019 geändert; eine Stichwortsuche im Amtsblatt ergab keine späteren Änderungen. Die nachstehenden Bestimmungen sind in ihrer geänderten Fassung wiedergegeben. Gemäß Artikel 11 (in der Fassung von 2017): „Za izvlaštenu nekretninu vlasniku pripada novčana naknada u visini tržišne vrijednosti nekretnine.“ — Für die enteignete Immobilie hat der Eigentümer Anspruch auf eine finanzielle Entschädigung in Höhe des Marktwerts (*ž išna vrijednost*) der Immobilie; ausnahmsweise kann die Entschädigung stattdessen in Form einer anderen geeigneten Immobilie mit gleichem Marktwert in derselben Gemeinde oder Stadt erfolgen, die dem ehemaligen Eigentümer die gleichen Lebens- und Nutzungsbedingungen bietet, sofern der Enteignungsbegünstigte über eine solche Immobilie verfügt (Art. 11 Abs. 2 und Art. 46 Abs. 2).

Die Maßnahme und das Datum. Artikel 46(1), in der Fassung von 2017, enthält die folgende operative Formulierung: „Naknada za potpuno izvlaštenu nekretninu određuje se u novcu u visini tržišdes Wertes der Immobilie, die entzogenšćwird, zum Zeitpunkt der Erlasssung der erstinstanzlichen Entscheidungšung über den Entzugšder Immobilie oder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses gemäß diesem Gesetz, unter Berücksichtigung der Nutzungsart der Immobilie, die

sie vor der Änderung der Zweckbestimmung hatte, die Anlass für die Entšwar. — Die Entschädigung für eine vollständig enteignete Immobilie wird in Geld in Höhe des Marktwerts der Immobilie zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entschied oder des Vergleichs, unter Berücksichtigung der Nutzungsmerkmale (*uporabno svojstvo*), die die Immobilie vor der Nutzungsänderung aufwies, die Anlass für die Enteignung war. Die Schlussklausel stellt ein gesetzliches Vorhaben dar: Die Immobilie wird aufgrund ihrer früheren Nutzung bewertet, wobei die Nutzungsänderung, die Anlass für die Enteignung war, aus der Bemessungsgrundlage ausgeklammert wird. In diesem Sinne schließt § 49 eine Entschädigung für Investitionen aus, die in die Immobilie getätigt wurden, nachdem dem Eigentümer der Enteignungsvorschlag mitgeteilt wurde, mit Ausnahme der Kosten, die für deren Nutzung und Instandhaltung erforderlich sind.

Wer nimmt die Bewertung vor? Der Marktwert ist der Wert im Sinne von Artikel 25 Absatz 2 (Art. 47): Vor Einreichung des Enteignungsantrags muss der Begünstigte über die zuständige Stelle die Sicherung von Beweismitteln über den Zustand und den Wert der Immobilie veranlassen, wobei der Wert auf der Grundlage eines Bewertungsgutachtens in Geld ausgedrückt wird (*procjembeni elaborat*) eines ständigen gerichtlichen Sachverständigen für Immobilienbewertung (*stalni sudski vještak*) oder eines ständigen gerichtlichen Gutachters (*stalni sudski procjenitelj*), erstellt unter Anwendung des Gesetzes über die Bewertung von Immobilien — des *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina*, NN 78/2015 — als Marktwert zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens (Art. 25 Abs. 1–2). Das dem Antrag beigefügte Gutachten darf nicht älter als zwei Jahre sein (Art. 30). Der Begünstigte schlägt drei Gerichtssachverständige oder Gutachter vor, und der Eigentümer stimmt einem von ihnen zu oder schlägt bis zu drei eigene vor; die zuständige Stelle gibt das Gutachten in Auftrag, und der Begünstigte trägt dessen Kosten (Art. 26–27). Wenn eine der Parteien das Gutachten im wiederaufgenommenen Verfahren anficht, versucht die Behörde, die Einwände in einer mündlichen Verhandlung unter Beteiligung des Gutachters zu klären, und ernennt, falls dies nicht gelingt, einen Gutachter für eine neue Wertermittlung (Art. 36c Abs. 3).

Die Behörden und die Überprüfung. Das Verfahren wird von der Verwaltungsbehörde des Landkreises (*upravno tijelo županije*) oder der Stadt Zagreb durchgeführt, in deren Zuständigkeitsbereich die delegierten staatlichen Verwaltungsaufgaben im Bereich der Enteignung fallen (Art. 16 Abs. 1 in der Fassung von 2019); das für Justiz zuständige Ministerium führt das Verfahren selbst durch, wenn die Regierung die Arbeiten zu einem strategischen Projekt der Republik Kroatien erklärt hat (Art. 16 Abs. 2). Gegen die erstinstanzliche Entscheidung der Kreisbehörde kann beim Ministerium Beschwerde eingelegt werden, dessen Entscheidung im Rahmen eines Verwaltungsstreits angefochten werden kann (*upravni spor*); eine erstinstanzliche Entscheidung des Ministeriums selbst ist nicht anfechtbar, kann jedoch ebenfalls Gegenstand eines Verwaltungsstreits sein (Art. 17–18). Gesetzliche Verzugszinsen auf den zugesprochenen Betrag laufen ab dem dreißigsten Tag nach der erstinstanzlichen Entscheidung bis zur Zahlung (Art. 37 Abs. 2). Enteignungsangelegenheiten werden als dringlich erklärt (Art. 12).

Teilenteignungen. Gemäß Artikel 10 Absatz 1 gilt: Stellt sich im Zuge einer vollständigen Enteignung eines Teils einer Immobilie heraus, dass der Eigentümer kein wirtschaftliches Interesse an der Nutzung des verbleibenden Teils hat, so wird auch dieser Teil auf Antrag des Eigentümers enteignet; Bei der Entscheidung über den Antrag werden die Umstände berücksichtigt, die sich aus dem Bau oder den Arbeiten ergeben und die das wirtschaftliche Interesse des Eigentümers an der Nutzung der Immobilie beeinträchtigen, sowie der Wertverlust des verbleibenden Teils (Art. 10 Abs. 2). Der Antrag kann gestellt werden, bis der Enteignungsbeschluss rechtskräftig wird, und

der Eigentümer muss in den Akten über dieses Recht belehrt werden (Art. 10 Abs. 3). Es wurde keine Bestimmung gefunden, die den Nutzen des verbleibenden Grundstücks mit der Entschädigung verrechnet.

Auswirkungen für Gutachter. Der Bewertungsauftrag ist doppelt verankert: Der Betrag gilt für die erstinstanzliche Entscheidung oder den Vergleich, doch der Bericht selbst gibt den Marktwert zum Zeitpunkt seiner Erstellung an und kann zwei Jahre lang Gültigkeit haben, und die Klausel zur vorherigen Nutzung legt die Grundlage dieses Wertes im Hinblick auf die Umwidmung im Zuge der Enteignung fest. Die Mechanismen der Bestellung – drei Namen seitens des Begünstigten, die Wahl oder ein Gegenvorschlag des Eigentümers, Beauftragung durch die Behörde auf Kosten des Begünstigten – rücken den gerichtlich vereidigten Sachverständigen in den Mittelpunkt der Verwaltungsphase, noch bevor ein Gericht angerufen wird.

Anmerkung zur Überprüfung — Die obigen Ausführungen basieren auf den Amtsblatttexten des Gesetzes von 2014 und der beiden Änderungsgesetze, die auf dem Portal „Narodne novine“ eingesehen wurden; die Konsolidierung stammt von dieser Abteilung. Das Gesetz über die Bewertungsmethodik wird anhand seiner Amtsblattangabe (NN 78/2015) identifiziert und wurde hier nicht geprüft. Es wurde kein Urteil eines kroatischen Gerichts aus den Jahren 2024–2026 zur Enteignungsentschädigung gefunden: Das Rechtsprechungsportal des Obersten Gerichtshofs war zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht erreichbar, und es wird hier kein Urteil erwähnt.

Quelle — Croatian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz über die Festsetzungšund die Festlegungđder Entschädigung, NN 74/14, 69/17, 98/19 (narodne-novine.nn.hr), `https://narodne-novine.nn.hr/`

Irland

Eine gesetzlich festgelegte Preisformel, die an die Rendite britischer Staatsanleihen gekoppelt ist: *Crowley v Sheehan.* *Crowley and another v Sheehan and another* [2026] IESC 6, Richter Dunne, 5. Februar 2026, betraf § 16 Abs. 2 Buchstabe f des Gesetzes über Vermieter und Mieter (Grundrenten) (Nr. 2) 1978. In Randnummer 94 kam der Oberste Gerichtshof zu dem Schluss, dass die Auslegung der Bestimmung durch das High Court nicht korrekt war – die vorangegangene Entscheidung bleibt jedoch bestehen: Die Berufung wurde zurückgewiesen, da der Berufungskläger ein neues Argument vorbrachte, das über den Rahmen der erteilten Berufungserlaubnis hinausging.

Das Interesse der Behörde gilt dem Bewertungsverfahren, in dessen Rahmen der Fall behandelt wird. Gemäß § 17 des Gesetzes von 1978 wird der Kaufpreis bei der Befreiung von der Grundrente durch ein Schiedsverfahren festgelegt – durch den Kreisregisterführer gemäß dem Gesetz von 1967 – auf der Grundlage von § 7 des Gesetzes über Vermieter und Mieter (Änderung) von 1984: den Betrag, den ein williger Käufer zahlen und ein williger Verkäufer akzeptieren würde, unter Berücksichtigung der Faktoren (a) bis (j), zu denen auch die aktuellen Renditen irischer Staatsanleihen gehören. § 7 Abs. 5 begrenzt den Preis für typische Wohnungen: nicht mehr als der Betrag, der, angelegt in die jüngste Staatsanleihe mit einer Laufzeit von fünfzehn Jahren oder mehr, jährliche Bruttozinsen in Höhe der Miete einbringen würde – das heißt, die Grundrente, kapitalisiert zum Gilt-Ertrag (dem Ertrag auf Staatsanleihen). § 7 Abs. 4 legt den Preis auf ein Achtel des Vollbesitzwerts fest, wenn der Pachtvertrag abgelaufen ist oder eine Mietanpassung fällig ist, wobei § 7 Abs. 8 eine gleitende Skala vorsieht.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um eine gesetzlich festgelegte Preisformel, die an die Rendite von Staatsanleihen gekoppelt ist. Das Gesetz von 1984 leitet seinen Kapitalisierungssatz vom Markt für Staatsanleihen ab; das Gesetz von 2024 für England und Wales (im

Rahmen des britischen Teils) würde seine Sätze aus einer ministeriellen Verordnung ableiten. In beiden Fällen ist der Wert, zu dem ein Schlichter oder ein Schiedsgericht gelangt, das Ergebnis der gesetzlichen Grundlage, und Marktnachweise über den Handel mit Grundrenten dienen nicht als Maßstab.

Quelle — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html`; irishstatutebook.ie — Gesetz über Vermieter und Mieter (Grundrenten) (Nr. 2) von 1978, § 17, und Gesetz zur Änderung des Gesetzes über Vermieter und Mieter von 1984, § 7, `https://www.irishstatutebook.ie/`.

Begrenzte Ressourcen rechtfertigen keine Unterlassung der Planprüfung: *Protect East Meath Ltd v Meath County Council.* [2026] IESC 1, Richter Woulfe, 22. Januar 2026. Der Berufung wurde stattgegeben: Begrenzte Ressourcen rechtfertigen nicht das Versäumnis einer Planungsbehörde, einen lokalen Flächennutzungsplan zu prüfen; dies wäre nur bei Unmöglichkeit oder unter völlig außergewöhnlichen Umständen der Fall. In einem zweiten Urteil, [2026] IESC 12 vom 19. Februar 2026, lehnte das Gericht jedoch einen Mandamus-Beschluss (eine Anordnung zur Erfüllung einer öffentlichen Pflicht) als zwecklos und unangemessen ab, da die §§ 19–20 des Planungs- und Entwicklungsgesetzes von 2000 am 31. Dezember 2025 aufgehoben worden waren. Die Behandlung dieses Themas fällt hier kurz aus: Der Fall betrifft den planerischen Kontext für die Wertermittlung – die Währung des Plans, anhand derer Grundstücke bewertet werden.

Quelle — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html`; [2026] IESC 12 wurde nicht gelesen – die Ablehnung des Mandamus-Antrags geht aus einer Mitteilung einer Anwaltskanzlei und einem Pressebericht hervor: `https://www.algoodbody.com/insights-publications/supreme-court-resource-constraints-do-not-excuse-failure-of-local-authorities-to-comply-with-statutory-obligations`; `https://www.irishtimes.com/crime-law/courts/2026/02/19/meath-county-council-not-ordered-to-prepare-local-area-plan-due-to-changes-in-legislation/`.

Gestaltungsstandards für Wohnungen in Luxemburg: *McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage.* [2025] IEHC 728, Humphreys J, 17. Dezember 2025. Eine Klage gegen die im Juli 2025 erlassenen „Gestaltungsstandards für Wohnungen“ wegen fehlender Prüfung im Rahmen der strategischen Umweltprüfung; der High Court hat gemäß Artikel 267 des Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union an den Gerichtshof der Europäischen Union und bat um vorrangige Behandlung; die Richtlinien bleiben unterdessen in Kraft. Zusammenfassung: Die Richtlinien betreffen, was gebaut werden darf und damit den verbleibenden Grundstückswert, doch die Angelegenheit ist noch nicht entschieden.

Identifiziert, eine Zeile: *Wachman v Barne Estate Ltd* [2025] IEHC 491 (Vertragsformalitäten).

Quelle — BAILII, `https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html`.

Schweiz — Entschädigung und Aufwertung als ein Mechanismus

In der Schweiz sind die Pflicht des Staates, durch Raumplanung entstandene Wertverluste auszugleichen, und seine Befugnis, durch Raumplanung geschaffene Werte zu erfassen, im selben Artikel geregelt – Artikel 5 des Bundes *Raumplanungsgesetz* s (RPG, Raumplanungsgesetz) – und die Einnahmen aus Letzterem können Ersteres finanzieren.

Materielle Enteignung: behördliche Beschränkung als entschädigungsfähige Enteignung. Artikel 5 Abs. 2 RPG schreibt eine vollständige Entschädigung vor, wenn eine planerische Beschränkung einer Enteignung im materiellen Sinne gleichkommt — *materielle Enteignung*, eine

faktische Enteignung, was in der US-amerikanischen Praxis als „inverse condemnation“ bezeichnet wird (eine behördliche oder konstruktive Enteignung) — auch wenn kein Eigentumsübergang stattfindet. Die Schwelle ist hoch: Eine Beschränkung ist nur dann entschädigungsfähig, wenn sie einen besonders schweren *Eingriff* darstellt oder einem einzelnen Eigentümer ein *Sonderopfer* auferlegt, das anderen in einer vergleichbaren Lage erspart bleibt.

Die Rechtswissenschaft des Bundesgerichts stützt sich auf eine Unterscheidung zwischen „*Auszonung*“ und „*Nichteinzonung*“.

Eine „*Auszonung*“ – eine Ausgliederung – liegt vor, wenn ein Grundstück, das bereits gemäß einem mit dem RPG konformen Flächennutzungsplan einer Bauzone zugeordnet war, bei einer Planänderung einer Nichtbauzone zugeordnet wird. Dies ist grundsätzlich entschädigungsfähig, jedoch unter bestimmten Voraussetzungen: Das Grundstück muss sich in einer Bauzone befunden haben, die in jeder Hinsicht mit dem RPG vereinbar war, und es muss in naher Zukunft ohne größere Hindernisse bebaubar gewesen sein.

Eine „*Nichteinzonung*“ – also eine Nicht-Zonierung – liegt vor, wenn ein Grundstück schlichtweg nicht in eine Bebauungszone eingezogen wird. Eine Entschädigung ist nur in Ausnahmefällen fällig, wenn der Eigentümer in einer enteignungsähnlichen Weise beeinträchtigt wird: typischerweise dann, wenn eine Einordnung in die Bebauungszone erforderlich gewesen wäre und der Eigentümer sich berechtigterweise darauf hätte verlassen können.

Die Entschädigung nach Artikel 5 Absatz 2 richtet sich nach den Umständen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Beschränkung vorlagen. Zu den einschlägigen Urteilen gehören BGE (*Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung*, die offiziellen Berichte des Bundesgerichts) 114 Ib 286, BGE 122 II 326, BGE 122 II 455, BGE 125 II 431, BGE 131 II 728 und BGE 132 II 218; die Abteilung hat die einzelnen Entscheidungen nicht gelesen und gibt die Rechtslehre so wieder, wie sie berichtet wurde.

Auswirkungen für Gutachter. Die Unterscheidung ist formal rechtlicher Natur und inhaltlich bewertungstechnischer Art, da es sich bei beiden Voraussetzungen um Aspekte handelt, die ein Gutachter feststellen kann, ein Rechtsanwalt hingegen nicht. Ob ein Grundstück in naher Zukunft ohne wesentliche Hindernisse bebaut worden wäre, ist eine Frage der Erschließung, der Erreichbarkeit, der Topografie, der Nachfrage und der Absorption. Ob sich ein Eigentümer vernünftigerweise auf die Zuweisung zu einer Bauzone hätte verlassen können, ist eine Frage dessen, was der Markt annahm, was der gezahlte Preis direkt belegen kann.

Das Mass für den Verlust ist die Differenz zwischen dem Wert der Parzelle als Baugrundstück und ihrem Wert unter der Auflagenregelung – was in der Schweiz, wo die Kluft zwischen Bauland und Landwirtschaftsland sehr gross ist, den Kern des Streits ausmacht. Ein in einer solchen Angelegenheit beauftragter Bewerter wird nicht gefragt, was das Grundstück wert ist; er wird um zwei Werte gebeten und um die Begründung, warum die Differenz auf das Raumplanungsgesetz und nicht auf andere Faktoren zurückzuführen ist.

Mehrwertabgabe: die andere Hälfte. Artikel 5 Absatz 1bis RPG verpflichtet die Kantone, mindestens zwanzig Prozent des Mehrwerts zu erheben, der entsteht, wenn Grundstücke neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen werden – der Paradigmenfall ist die Umzonung von landwirtschaftlichen Flächen in eine Bauzone, bei der der Wert ohne Zutun des Eigentümers erheblich steigt. Die vorgeschriebene Mindestquote gilt nur für diesen Fall. Andere planerische Vorteile – wie die Umwidmung von Gewerbe- in Wohnnutzung oder Ausnahmegenehmigungen – fallen stattdessen

unter die allgemeine Verpflichtung gemäß Artikel 5 Absatz 1, für einen angemessenen Ausgleich („*angemessener Ausgleich* “) zu sorgen, der von den Kantonen nach eigenem Ermessen erfüllt wird; die Kantone können das Bundesminimum auch überschreiten.

Die Abgabe wird durch einen Vergleich des Marktwerts des Grundstücks vor und nach der Planungsänderung ermittelt. Die Erlöse werden für Entschädigungen gemäß § 5 Abs. 2 oder für andere raumplanerische Maßnahmen gemäß § 3 verwendet; seit dem 1. Juli 2026 sieht ein neuer § 5a vor, dass sie in erster Linie für die neue Abrissprämie, die „*Abbruchprämie*“, verwendet werden.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Punkte.

Die Bewertungsaufgabe ist vorgegeben und es handelt sich um einen Vorher-Nachher-Vergleich – dieselbe Anweisung, nur spiegelbildlich, wie bei der Behauptung „ *materielle Enteignung*“. Ein in diesem Bereich tätiger Schweizer Bewerter wird immer wieder um paarweise Wertermittlungen zu einem bestimmten Stichtag unter zwei unterschiedlichen regulatorischen Rahmenbedingungen gebeten, was eine ganz andere Kompetenz erfordert als die Bewertung einer Immobilie in ihrem aktuellen Zustand.

Und diese beiden Aspekte sind im Gesetz selbst miteinander verknüpft: Die Abgabe auf Planungsgewinne kann zur Finanzierung des Ausgleichs für Planungsverluste dienen. Was auch immer man von dieser Politik halten mag, sie macht deutlich, dass ein Planungssystem ständig Werte schafft und vernichtet und dass es sich bei beiden um dasselbe Phänomen handelt, das von entgegengesetzten Seiten betrachtet wird.

Quelle — German, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: EspaceSuisse zu materieller Enteignung und Mehrwertausgleich; Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) zur kantonalen Mehrwertabgabe,
`https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Das Jahr des Bundesgerichts: Erst der Vergleich, dann der Wert eines Vorgartens. Drei Urteile vom September 2025 bringen Klarheit in die Schweizer Methode. 1C_ 224/2025 (24. September) stellte fest, dass der Marktwert bei einer formellen Enteignung in erster Linie durch Vergleich ermittelt wird; die Ertragswertmethode wurde abgelehnt, da ihr Ergebnis von der Kapitalisierungsrate und von möglicherweise nicht erzielbaren Mieten abhängt, während zwei echte Vergleichsobjekte mit Anpassungen ausreichten. 1C_ 469/2024 (19. September) lehnte es ab, einen für eine Straße enteigneten Vorgartenstreifen zum vollen Baulandpreis zu bewerten, nur weil er bei einer zukünftigen Neubebauung genutzt werden könnte – ein solches Grundstück „hat keinen eigenen Marktwert“ außerhalb von Villenvierteln oder unter besonderen Umständen, und die Zahlung des Baulandpreises würde den Eigentümer über den vollen Ausgleich hinaus bereichern. 1C_ 156/2025 (6. September) verlangte die Differenzmethode – Marktwert mit und ohne Enteignung – für die Entfernung geschützter Bäume und hob einen kantonalen Beschluss auf, der aufgrund eines Fotos keinen Verlust festgestellt hatte.

Der Fremdvergleichspreis als bester Anhaltspunkt: 1C_ 275/2025. 29. Juni 2026, die unter Denkmalschutz stehende Migros-Markthalle in Zürich. Keine wesentliche Enteignung: Ein notariell beglaubigter Kauf zwischen professionellen Marktteilnehmern zu marktüblichen Bedingungen ist „ein sehr starker Hinweis“ auf den Marktwert, bestätigt durch die etwas höhere Bewertung des Käufers in seinem nächsten Quartalsbericht, und das aktualisierte Gutachten des Eigentümers aus dem Jahr 2023 ließ diese Feststellung nicht willkürlich erscheinen. Die Transaktion übertraf die Bewertung, wie es sein sollte, wenn beides vorliegt.

Wertminderung durch eine Hochspannungsleitung, nach Komponenten aufgeschlüsselt: BVGer A-3959/2022. 23. Juli 2026, die 220-kV-Leitung von Swissgrid bei Niederwil. Das Modell des gerichtlich bestellten Sachverständigen ergab einen Abschlag von 7,2 Prozent (93.414 Fr.) für die tatsächliche Trassenführung gegenüber 4,3 Prozent (55.900 Fr.) für die hypothetische Trassenführung – eine Differenz von 37.514 Fr., die sich auf vier Faktoren verteilt: allgemeiner Wertverlust, Angst, Lärm und Aussicht. Eine deutsche Studie, die einen pauschalen Wertverlust von zwanzig Prozent oder mehr nahelegte, wurde als nicht auf den Schweizer Markt übertragbar angesehen. Dies ist die am sorgfältigsten aufgeschlüsselte Wertminderungsfeststellung im europäischen Material, und die Ablehnung, einen ausländischen Prozentsatz zu übernehmen, ist der entscheidende Punkt.

Kurz notiert. 1C_ 302/2023: Eine Entschädigung bei einer Herabstufung der Bauzone setzt voraus, dass die Bauzone zum maßgeblichen Zeitpunkt dem Bundesplanungsrecht entsprach. Genf ATA/342/2026: Umzonung aufgrund von Fluglärm – eine Parzelle verzeichnete einen Wertzuwachs von neun Prozent, daher keine wesentliche Enteignung; die andere verlor vierzig Prozent an Wert, 120.000 Franken zuzüglich Zinsen ab 2006. Zur Wertzuwachsabgabe: Waadt AC.2024.0236 hob Abgaben in Höhe von 264’323,80 Fr. und 1’816’965,60 Fr. aufgehoben und erlassen: Das Gutachten legte nahe, dass sich der Wert der beiden Grundstücke um den Faktor 17,5 vervielfacht hatte (Fr. 630.000 auf Fr. 11.036.447), ein Ergebnis, das „offensichtlich nicht korrekt“ war, da es die Wertsteigerung, die sich aus dem Generalplan von 2014 ergab, nicht berücksichtigte. Die Behauptung, der Marktwert spiegele das maximale Bebauungspotenzial wider, war in der angefochtenen Entscheidung die Begründung der Behörde, nicht die des Gerichts. Freiburg 604 2025 23: Eine Abgabe in Höhe von 81’000 Fr. war bereits auf 54’108 Fr. nach Einlegung eines Einspruchs gesenkt worden, bei Werten von 286 Fr. zuvor und Fr. 453 nach dem Einspruch; das Gericht hielt Fr. 453 für zu hoch, legte Fr. 388 fest und senkte die Abgabe auf Fr. 33.048 — zwanzig Prozent von Fr. 102 auf 1.620 Quadratmeter.

Quelle — Alle offiziellen Texte sind über „entscheidsuche.ch“ abrufbar — 1C_224/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-224-2025_2025-09-24.html`; 1C_469/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-469-2024_2025-09-19.html`; 1C_156/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-156-2025_2025-09-06.html`; 1C_275/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-275-2025_2026-06-29.html`; A-3959/2022: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BVGer/CH_BVGE_001_A-3959-2022_2026-07-23.pdf`; 1C_302/2023: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_001_1C-302-2023_2025-10-28.html`; ATA/342/2026: `https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-4418-2010_2026-04-14.pdf`; AC.2024.0236: `https://entscheidsuche.ch/docs/VD_Omni/VD_TC_031_AC-2024-0236_2025-11-17.html`; 604 2025 23: `https://entscheidsuche.ch/docs/FR_Gerichte/FR_TC_010_604-2025-23_2026-06-03.pdf`.

Ukraine — Entschädigung nach Verwaltungseinheitensatz

In der Ukraine wird derzeit in Echtzeit ein System zur Bewertung von Kriegszerstörungen an Immobilien auf dem gesamten Staatsgebiet aufgebaut.

Das innerstaatliche Vorhaben. Gesetz Nr. 2923-IX vom 23. Februar 2023 (verabschiedet auf der Grundlage des Gesetzentwurfs Nr. 7198; in Kraft getreten am 22. Mai 2023) sieht eine Entschädigung für Schäden an und die Zerstörung bestimmter Kategorien von Immobilien infolge der bewaffneten Aggression vor, zusammen mit einem staatlichen Register, dessen offizielle Kurzbezeichnung in lateinischer Schrift *„Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina*, das Register für beschädigtes und zerstörtes Eigentum. Für diese Abteilung ist die Maßnahme von Interesse. Für zerstörtes Eigentum legt Artikel 8(4) des Gesetzes den Grundsatz fest: Die Entschädigung wird als

Gesamtfläche multipliziert mit einem Wert pro Quadratmeter berechnet. Die anwendbare Formel wird durch den Beschluss des Ministerkabinetts (CMU) Beschluss Nr. 600 vom 30. Mai 2023: Für zerstörte Wohnungen gilt ein Basiswert pro Quadratmeter, multipliziert mit regionalen, raumbezogenen und Baujahr-Koeffizienten sowie mit der zerstörten Fläche, wobei die Wohnfläche auf 150 Quadratmeter begrenzt ist und die Auszahlung über einen Wohnungsbescheid erfolgt. Beschädigte, im Gegensatz zu zerstörten, Immobilien fallen unter den Beschluss des CMU Nr. 381 vom 21. April 2023 und werden über den E-Service „eVidnovlennia“ abgewickelt.

Unabhängig vom Wohnungsvorhaben wurde durch den Beschluss Nr. 352 der CMU vom 18. März 2026, mit dem der Beschluss Nr. 1541 vom 28. November 2025 geändert wurde, die Entschädigungshöchstgrenze für Wirtschaftssubjekte (*sub'yekty hospodaryuvannya*) im Rahmen des Versicherungsprogramms für Betriebsvermögen und Kriegsrisiken von 10 Millionen UAH auf 30 Millionen UAH (UAH, die ukrainische Hrywnja) angehoben. Diese Änderung betrifft das Unternehmensprogramm, nicht das Wohnungsba Vorhaben.

Quelle — Ukrainian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz Nr. 2923-IX (vollständiger Titel auf dem offiziellen Portal) und die durchführenden Beschlüsse des Ministerrats der Ukraine, `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Die internationale Ebene. Das Register der durch die Aggression verursachten Schäden vereinte 44 Staaten und die Europäische Union und hatte bis zum 30. April 2026 fast 150.000 Ansprüche erhalten, von denen mehr als 45.000 registriert worden waren. Das Übereinkommen zur Einrichtung einer Internationalen Entschädigungskommission für die Ukraine wurde am 16. Dezember 2025 in Den Haag angenommen und noch am selben Tag von 34 Staaten und der Europäischen Union unterzeichnet; im August 2026 belief sich die Zahl der Unterzeichner auf 39 Staaten sowie die EU, wobei Kanada im Mai 2026 als erster Unterzeichner von außerhalb des Europarats hinzukam. Die Kommission hat die Aufgabe, die beim Register eingereichten Ansprüche zu prüfen und die zu zahlende Entschädigung festzulegen.

Quelle — Register der Schäden für die Ukraine (Europarat), `https://rd4u.coe.int/` .

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Anmerkungen. Ein verwaltungsmäßig festgelegter Wert pro Quadratmeter ist eine pauschale Berechnung, und eine pauschale Berechnung entspricht nicht dem Marktwert. Das gleiche Spannungsfeld zwischen einer anwendbaren Formel und dem Nachweis des Wertes zeigt sich in den Beiträgen zu Japan, Pakistan und Indien, die an anderer Stelle in dieser Ausgabe behandelt werden; die Ukraine wirft diese Frage unter den Beweisbedingungen im Krieg auf.

Die zweite Anmerkung betrifft die Internationale Entschädigungskommission. Wenn sie mit der Festsetzung der Entschädigungen beginnt, wird sie verpflichtet sein, zerstörtes und unzugängliches Eigentum auf dem gesamten Staatsgebiet zu bewerten. Die methodischen Entscheidungen, die sie dabei trifft – hinsichtlich der Nachweise für den Wert vor dem Konflikt, hinsichtlich von Eigentum in besetzten Gebieten, das nicht besichtigt werden kann, sowie hinsichtlich des Verhältnisses zwischen dem inländischen Einheitssatz und dem von ihr zugesprochenen Betrag – werden weit über die Ukraine hinaus Beachtung finden. Diese Abteilung wird die Entwicklung verfolgen.

Der Aufkaufpreis muss den entgangenen Gewinn und die Kosten des Eigentümers umfassen: KAS VS 852/2a-6/24. 19. März 2025. Die Zwangsveräußerung wurde abgelehnt: Die Verhandlungen waren rein formaler Natur, es wurde kein echtes Angebot für eine gleichwertige Wohnung unterbreitet, und gemäß Artikel 5 des Gesetzes 1559-VI muss der Abfindungspreis nicht

nur den Marktwert , sondern auch den entgangenen Gewinn und die Veräußerungskosten des Eigentümers umfassen – wofür es keine Nachweise gab. In der eigenen Rechtspraxisübersicht des Obersten Gerichtshofs vom September 2025 wird die Regel als Leitsatz formuliert: Ein Verstoß gegen das Verfahren zur Festsetzung des Abfindungspreises verhindert die Enteignung. *Wenn ein Entschädigungsmechanismus auf dem Papier existiert und keine Wertermittlung vorliegt*: Das internationale Schadensregister hatte bis April 2026 mehr als 45.000 Ansprüche erfasst und bis September weitere Kategorien eröffnet, und das Übereinkommen zur Einrichtung einer Anspruchskommission wurde im Dezember 2025 verabschiedet; erfasst das Register Ansprüche und hat weder eine Entschädigung noch einen Wert festgelegt. Auf nationaler Ebene bestätigte das Zivilkassationsgericht in der Rechtssache 945/1826/24 (1. April 2026) die Ablehnung des materiellen Schadensersatzes für zerstörtes Eigentum, da der Kläger die Höhe nicht nachgewiesen hatte — es war keine baufachliche Wertermittlung eingeholt worden, und ein Schätzgutachten, das erst mit der Kassationsbeschwerde vorgelegt wurde, wurde nicht zugelassen — während eine Zuerkennung von 2.000.000 UAH als Schmerzensgeld Bestand hatte. In der Rechtssache 202/3809/22 (2. Juli 2025) wurde eine Zerstörung, die der vollständigen Invasion vorausging, auf die bereits im Rahmen des früheren Vorhabens gezahlten 300.000 UAH begrenzt.

Quelle — `https://reyestr.court.gov.ua/Review/125967785`; Praxisüberblick: `https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/ogliady/Oglyad_KAS_vidchygenna_majna.pdf`; KCS VS 945/1826/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135351108`; KCS VS 202/3809/22: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/128626856`; Schadenregister: `https://rd4u.coe.int/en/news`.

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.

Bundesfinanzhof, Urteile vom 12. November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24); Pressemitteilung Nr. 078/25 vom 10. Dezember 2025; Begründungen veröffentlicht am 22. Januar 2026. Die Reform der „*Grundsteuer*“ – der deutschen wiederkehrenden Grundsteuer – erforderte die Neubewertung des gesamten deutschen Immobilienbestands zu einem einheitlichen Bewertungsstichtag, dem 1. Januar 2022 („*Hauptfeststellungszeitpunkt*“), nach einem Bundesmodell, das auf der Ertragswertmethode basiert; die neue Steuer gilt ab 1. Januar 2025. Die vom BFH veröffentlichten „*Leitsätze*“ (amtliche Rechtsprechungshinweise) erklären die Reform formell für verfassungsgemäß (*formell verfassungsgemäß*) und die §§ 252 bis 257 des *Bewertungsgesetz* (BewG, Bewertungsgesetz) inhaltlich für verfassungsgemäß (*materiell verfassungsgemäß*), mit der Begründung, dass der Gesetzgeber berechtigt sei, in einem Massenverfahren zu typisieren und zu verallgemeinern. Da das Gericht von einer Verfassungswidrigkeit nicht überzeugt war, verzichtete es darauf, das Gesetz gemäß Artikel 100 Absatz 1 des Grundgesetzes an das Bundesverfassungsgericht zu verweisen – das einzige Gericht, das es für nichtig erklären könnte. —

Die 40-Prozent-Schwelle hat eine Vorgeschichte. Ein niedrigerer üblicher Wert – *niedrigerer gemeiner Wert* – verdrängt den gesetzlichen *Grundsteuerwert*, wenn der gesetzliche Wert erheblich davon abweicht. Welche Bedeutung das Gericht der neuen Steuer in seinen Eilentscheidungen vom 27. Mai 2024 (II B 78/23, II B 79/23) beimaß, wobei es seine frühere Rechtsprechung (II R 39/20, 16. November 2022): Der „*Grundsteuerwert*“ muss den nachgewiesenen Marktwert um mindestens **vierzig Prozent** übersteigen. Der Gesetzgeber hat diese Schwelle dann in § 220 Abs. 2 BewG durch das Jahressteuergesetz 2024 vom 2. Dezember 2024 festgeschrieben – „um mindestens 40 Prozent“,

um mindestens vierzig Prozent – und die Sachentscheidungen vom November 2025 wenden die kodifizierte Regel an.

Das Gesetz ist ebenso konkret hinsichtlich der Form, in der der Nachweis erbracht werden muss. § 220 Abs. 2 Satz 3 wendet § 198 Abs. 1 Satz 2 und § 198 Abs. 2 BewG entsprechend an: Der Verkehrswert kann durch ein „*Gutachten*“ – ein formelles Gutachten des zuständigen Gutachterausschüsse oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Bewerters oder eines nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Bewerters; und Satz 4 lässt einen Kaufpreis Kaufpreis, der innerhalb eines Jahres vor dem „*Hauptfeststellungszeitpunkt*“ zu marktüblichen Bedingungen vereinbart wurde. Nach der Auslegung dieser Abteilung der Rechtsprechung — hat der Leitsatz 6 die „*Bodenrichtwerte*“ ohne weitere „*Sachaufklärung*“ (die Pflicht des Gerichts zur Tatsachenfeststellung) übernommen — reicht es nicht aus, Einzelbestandteile des Steuerbescheids, eine niedrigere Miete oder einen niedrigeren „*Bodenrichtwert*“, anzufechten; der Steuerpflichtige muss den Marktwert selbst nachweisen.

Eigentümergemeinschaften haben Verfassungsbeschwerden angekündigt, sodass das letzte Wort möglicherweise noch beim Bundesverfassungsgericht liegt.

Auswirkungen für Gutachter. Die Antwort ist in zweierlei Hinsicht präzise.

Es räumt den Verwaltungsfall vollständig ein: Eine Massenbewertung mag typisieren, und ein gewisses Maß an Abweichung vom individuellen Wert ist der notwendige Preis eines Systems, das jede Immobilie im Land bewerten muss. Und es zieht dann eine Grenze bei vierzig Prozent, jenseits derer die Formel dem Nachweis weichen muss. Ein von einem deutschen Steuerzahler beauftragter Bewerter hat nun ein konkretes Ziel statt einer allgemeinen Beschwerde – und unterhalb dieser Schwelle eine klare Antwort darauf, dass sich der Auftrag nicht lohnt.

Die Beweisführung ist für die Praxis der wichtigere Aspekt, und das Gesetz legt nun die zulässigen Beweisformen fest: eine qualifizierte „ *Gutachten*“ des gemeinsamen Werts oder ein rechtzeitig ermittelter Fremdvergleichspreis. Nach der Auslegung der Rechtsprechung durch diese Abteilung fällt ein Bericht, der die Eingangsdaten angreift – wie fundiert seine Kritik auch sein mag –, nicht unter diese Bestimmung; dies gilt nur für den Nachweis des üblichen Werts selbst. Diese Unterscheidung – zwischen der Anfechtung einer Komponente einer behördlichen Berechnung und dem Nachweis des Wertes, den diese annähernd wiedergeben sollte – zieht sich durch den gesamten vorliegenden Beitrag.

Quelle — German, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Deloitte Tax-News und EY Deutschland berichten über die BFH-Entscheidungen zum Grundsteuer-Bundesmodell, `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

BFH II R 26/24 und II R 27/24 – das Landesmodell wurde ebenfalls bestätigt. Am 20. Mai 2026 befand der Bundesfinanzhof das baden-ü rtemberger Grundsteuergesetz für verfassungsgemäß. Deutschlands föderales *Grundsteuer* erlaubt es jedem *Bundesland* , vom Bundesmodell abzuweichen, und die Abweichung Baden-Wü rtembergs ist die radikalste: eine reine Grundsteuer, bei der das Gebäude überhaupt nicht bewertet wird. Dass das Gericht sowohl das Bundesmodell als auch ein Landesmodell bestätigte, das auf der entgegengesetzten Prämisse beruht, ist der entscheidende Punkt – die verfassungsrechtliche Frage lautet nicht, welche Methode den Wert am besten annähert, sondern ob die gewählte Methode aus ihrer eigenen Logik heraus vertretbar ist.

Niederlande — Der WOZ-Wert entspricht dem Preis, den der Höchstbietende zahlen würde. Am 8. Oktober 2025 hat der Hof 's-Hertogenbosch den WOZ-Standard als den Preis neu

definiert, den ein Höchstbietender zahlen würde. Diese Formulierung ist im Vergleich zur deutschen besonders bemerkenswert: Während in Deutschland gefragt wird, was ein typisiertes Modell erzielt, und der Nachweis eines niedrigeren üblichen Wertes zulässig ist, fragt das niederländische Gesetz direkt nach einem Preis, und der Bewertungsstreit dreht sich dementsprechend eher um das Gebot als um das Modell.

Der Korridor sowie die Zahlen des Bewertungsausschusses, die als gegeben vorausgesetzt wurden. Zwei weitere Punkte aus den Urteilen vom November 2025 haben direkte Auswirkungen auf die Praxis. Das Gericht akzeptierte typisierte Nettokaltmieten, die pro Quadratmeter angegeben wurden, ohne Differenzierung *innerhalb* einer Gemeinde, und entschied, dass ein Finanzgericht die *Bodenrichtwerte*e des Bewertungsausschusses gemäß § § 247 Abs. 2 BewG „grundätlich ohne weitere Sachaufklärung“ – grundsätzlich ohne weitere Untersuchung — nur bei nachweislichem Untersuchungsversäumnis überprüfbar. Und bei der Beschreibung dessen, was das System leisten muss, nannte es einen Korridor, wobei es eine Bewertungsabweichung von etwa zwanzig Prozent und eine Zonentoleranz von etwa dreißig Prozent festhielt. Ein Bewerter, der jemals im Kreuzverhör gefragt wurde, welche Fehlermarge ein Gutachten aufweist, wird die Bedeutung erkennen, die es hat, wenn ein Gericht diesem Wert eine konkrete Zahl zuordnet.

BFH II B 50/25 — das bewaldete Grundstück zu neunzig Euro. Ein 1.020 Quadratmeter großes, bewaldetes Grundstück wurde mit €90 pro Quadratmeter als „*baureifes Land*“ bewertet, was einen „*Grundsteuerwert*“ von €91.800 ergab, wobei der Wert für Land- und Forstwirtschaft bei €5,50 lag. Der Steuerpflichtige setzte sich durch. Anpassungen für „*Entwicklungszustand*“ gemäß § 247(1) gelten nur, wenn kein gültiger *Bodenrichtwert* für diesen Entwicklungsstand vorliegt, und Grundstücke gelten gemäß § 3(1) ImmoWertV allein aufgrund ihrer Nutzbarkeit als land- oder forstwirtschaftlich genutzt – eine tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung ist nicht erforderlich.

BFH II R 6/23 — zwanzig Vergleichsobjekte und der Mittelwert. In Bezug auf die Erbschaftsteuer auf eine Wohnimmobilie entschied das Gericht, dass sich die „ *Vergleichswertverfahren* “ ohne weitere Nachprüfung auf die Vergleichspreise des Bewertungsausschusses gemäß § § 183(1) BewG stützen kann, ohne weitere Ermittlungen anzustellen, und dass der arithmetische Mittelwert von zwanzig Vergleichsobjekten im Bereich von €114.000 bis €254.000 — €186.000 — Bestand haben könne: Das Gericht sah keinen Grund, warum die einzelnen Preise ungleich zuverlässig sein sollten. Das Argument der Steuerpflichtigen, den niedrigsten Einzelpreis in der Spanne heranzuziehen, scheiterte; dieser Ansatz sei, so das Gericht, „nicht sachgerecht“. Der Nachweis eines niedrigeren Wertes gemäß § 198 BewG bleibt möglich, muss sich jedoch auf den Wert selbst beziehen und darf keine Auseinandersetzung darüber sein, welche Vergleichsobjekte vorzuziehen sind.

BFH IX R 26/24 – der Ertragswertansatz bei einem denkmalgeschützten Gebäude. Bei der Aufteilung des Kaufpreises von €840.468,84 auf Grundstück und Gebäude zum Zwecke der Abschreibung akzeptierte das Gericht den allgemeinen Ertragswertansatz gemäß § 28 ImmoWertV 2021 auch für ein denkmalgeschütztes , bei einer verbleibenden Nutzungsdauer von dreißig Jahren und einem *Liegenschaftszinssatz* von 5,75 Prozent, der aus Ausschussdaten abgeleitet wurde. Die Aufteilung ergab 41,10 Prozent für das Gebäude und 58,90 Prozent — €495.036 — für das Grundstück.

Kurz angemerkt: der Steuersatz und der Bericht, der alles zusammenhalten muss. FG Mü nchen 4 K 978/22 (2. April 2025, Revision steht noch aus, da das BFH II R 24/25)

bestätigte den Durchschnittswert eines Ausschusses *Liegenschaftszinssatz* für alle Wohnungen, bei denen eine feinere Differenzierung statistisch unmöglich war, und bestand darauf, dass der Satz den Bewertungsstichtag und nicht das Veröffentlichungsdatum abdecke; der „*Grundbesitzwert* “ lag bei €2.620.445. FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24 (8. Oktober 2025) wird hier aus Kommentaren aus zweiter Hand wiedergegeben, da der Urteilstext nicht gelesen wurde: Der Nachweis eines niedrigeren gemeinsamen Wertes erfordert einen *methodisch konsistenten* Bericht – Entwicklungspotenzial muss sich im Grundstückswert widerspiegeln, Abweichungen bei der Ertragsrate müssen dokumentiert werden, und Baumängel dürfen nicht doppelt berücksichtigt werden.

Frankreich — die Abschläge auf die Aktien einer Immobiliengesellschaft. Bei der Bewertung von Anteilen an einer „*société civile immobilière*“ für Vermögenssteuerzwecke hatte die departementale Schlichtungskommission bereits einen Abschlag von zehn Prozent für die Illiquidität der zugrunde liegenden Vermögenswerte *sowie* einen weiteren Abschlag von zehn Prozent für die Illiquidität der Anteile selbst gewährt; beides war vor der Handelskammer nicht strittig. Der Steuerpflichtige forderte mehr, und die Kammer bestätigte die Ablehnung eines weiteren Abschlags wegen einer angeblichen ungeteilten Eigentümerschaft, da ein Gesellschafter einer SCI kein Miteigentümer in ungeteilter Gemeinschaft ist.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Abschläge auf denselben Vermögenswert, auf zwei Ebenen, die in der Verwaltungsphase gewährt wurden, und ein weiterer, der aus Gründen der rechtlichen Einstufung und nicht aufgrund des Marktverhaltens abgelehnt wurde. Die Entscheidung ist eine prägnante Darlegung der Disziplin, die die Abzinsung auf Unternehmensebene erfordert: Jeder Abschlag muss einem eindeutigen Hindernis entsprechen, und eine Bezeichnung, die die tatsächliche Position des Inhabers nicht beschreibt, bringt nichts ein.

Frankreich — der Markt zum Zeitpunkt des steuerpflichtigen Ereignisses und nicht der spätere. In Bezug auf Grundstücke, die während der Vermögenssteuerjahre 2011 bis 2014 gehalten wurden, argumentierten die Steuerpflichtigen unter Berufung auf Bewertungsgutachten vom Dezember 2014, dass die Zahlen der Verwaltung den tatsächlichen Markt außer Acht ließen. Das Gericht wies das Vorbringen zurück: Das Berufungsgericht habe zu Recht festgestellt, dass der von der Verwaltung ermittelte Wert dem Markt entspreche, der den Steuerpflichtigen potenziell offen gestanden hätte, hätten sie die Grundstücke in diesen Jahren zum Verkauf angeboten, und die Steuerpflichtigen hätten den „caractè re singulier“ ihrer Immobilien nicht nachgewiesen. Die Definition von „*valeur vénale réelle* “ als dem auf einem realen Markt erzielbaren Preis erscheint in dem Urteil lediglich als eigenes Argument der Steuerpflichtigen, nicht als Feststellung des Gerichts.

Italien — Die OMI-Tabellen stellen keinen Wertnachweis dar. Eine Berichtigung des angegebenen Wertes darf sich nicht ausschließlich auf die OMI-Angaben der Agenzia delle Entrate stützen, da diese nur grobe Anhaltspunkte für den Wert liefern; die Behörde muss Anhaltspunkte vorlegen, die *gravi, precise e concordanti* — Gutachten, vergleichbare Urkunden, Hypothekenbeträge. Und kommunale Grundsteuerwerte dürfen nicht die Hauptgrundlage für eine Festsetzung der Eintragungssteuer sein, sondern dienen lediglich dazu, andere Beweise zu untermauern und zu ergänzen: Ein angegebener Wert von etwa €16.000 gegenüber einem geschätzten Wert von €580.000 wurde mangels Vergleichsobjekten oder eines Gutachtens zum Zeitpunkt der Übertragung aufgehoben.

Italien — sowie der Verkaufspreis, sofern vorhanden. Wurde das Grundstück tatsächlich verkauft, entspricht der Preis dem „*valore venale*“, und die gesetzlichen Parameter gelten nur dann,

wenn kein direkt zurechenbarer Wert vorliegt. Bei Zweckgrundstücken wird das Katastereinkommen durch direkte Schätzung ermittelt – gewöhnliches Bruttoeinkommen abzüglich Aufwendungen – oder indirekt aus dem Grundstückskapital oder den Wiederbeschaffungskosten abzüglich Abschreibungen, wobei die Behörde *keinen Ermessensspielraum* hinsichtlich des Kapitalisierungssatzes hat, der durch die Regulierung festgelegt ist.

Auswirkungen für Bewerter. Die italienischen Steuerunterlagen sind die methodisch ausführlichsten in der Region. Zusammengenommen besagen die Entscheidungen, dass eine veröffentlichte Tabelle einen Ausgangspunkt und keine Schlussfolgerung darstellt, dass eine tatsächliche Transaktion Vorrang vor jedem Modell hat und dass der Bewerter, sofern ein Satz vorgeschrieben ist, diesen nicht nach eigenem Ermessen ersetzen darf. Die erste Aussage lässt sich auf alle Fälle übertragen.

Polen — Wiederbeschaffungswert, wenn kein Markt vorhanden ist. Bei Bauwerken, für deren Bestandteile kein Markt besteht – Pflasterung, Umzäunung, Versorgungsanschlüsse –, kann sich die Steuerbehörde auf die *wartość odtworzeniowa* eines Sachverständigen stützen, wobei der Wiederbeschaffungswert nach dem Kostenansatz ermittelt wird, da „wartość rynkowa i wartość odtworzeniowa nie sąwertściami względem siebie konkurencyjnymi“ – die beiden sind keine miteinander konkurrierenden Bewertungsgrößen. Und in Bezug auf die Einkommensteuer vertrat die NSA die Auffassung, dass die Liste der Faktoren, die einen Preis vom Marktwert abweichen lassen können, offen ist, sodass eine Hypothek in Höhe von 400.000 zł einen Verkauf zu 250.000 gegenüber einem geschätzten Wert von 508.500 rechtfertigen könnte — eine rechtliche und keine physische Belastung, die hier zulässig ist, da die Vorschriften zur Grunderwerbsteuer dies ausdrücklich ausschließen.

Frankreich – das wiederaufgebaute Vergleichsland. Im Fall „*taxe foncière* “ entschied der Conseil d’É tat am 14. März 2025, dass eine Referenzimmobilie, die seit ihrer Aufnahme in das Bewertungsregister vollständig umgebaut wurde, „ne peut plus servir de terme de comparaison“ – eine Vergleichsimmobilie, die umgebaut wurde, erfüllt nicht mehr den Zweck, für den sie ausgewählt wurde. Und am 2. April 2025 entschied er, dass ein Parkplatz mit eigenem Zugang ein Teil ist, der „normalement destiné eà une utilisation distincte“ gemäß Artikel 1494 CGI ist, der separat und ohne Abzugskoeffizienten bewertet wird. Beides sind Vergleichseinheiten , und keines von beiden würde in einem US-amerikanischen Steuerbescheid-Einspruchsverfahren fehl am Platz wirken.

Portugal – die Formel, die keiner Begründung bedarf. Das Tribunal Central Administrativo Norte bestätigte eine *valor patrimonial tributário* in Höhe von €935.020 mit der Begründung, dass Artikel 38.º des CIMI eine Formel mit objektiven Kriterien sei. Der *Standortkoeffizientção* von 0,70 ergibt sich aus einer *Portaria* und bedarf keiner individuellen Begründung; mangels eines formellen Antrags gemäß Artikel 76.º findet die Formel einfach Anwendung. Der Qualitäts- und Komfortkoeffizient (Cq) von 0,935 wurde als fehlerfrei bestätigt. Die Steuerzahler argumentierten, dass der Nutzungskoeffizient bei 0,45 für nicht genehmigte Gebäude liegen sollte und nicht bei 0,60 für Lagerhäuser und industrielle Nutzung; das Gericht wies das Argument zurück, der Wert 0,60 blieb bestehen, und die Berufung wurde abgewiesen.

Auswirkungen für Gutachter. Portugal und Deutschland sind aus entgegengesetzten Richtungen zum gleichen Ergebnis gelangt. Beide vertreten nun die Auffassung, dass ein verwaltungsmäßig ermittelter Wert – ein portugiesischer „*coeficiente*“, ein deutscher „*Bodenrichtwert*“ – ohne individuelle Begründung gilt und dass der Steuerpflichtige nicht die Grundlage anfechten, sondern den Wert nachweisen muss. Ein Gutachter, der beauftragt ist, einen Steuerbescheid in einem der beiden Länder anzufechten, hat die Aufgabe, ein vollständiges Wertgutachten zu erstellen, nicht eine

Kritik.

Portugal, kurz gefasst. TCA Sul 507/10.1BECTB hob die auf einem kombinierten Grundstücks- und Gebäude *valor patrimonial* von €458.000 festgesetzten Übertragungssteuer- und Stempelsteuerbescheide auf für ein kombiniertes Grundstücks- und Gebäude in Höhe von 458.450 aufgehoben, da das *dação em pagamento* nur das Gebäude übertrug: *acessão industrial imobiliária* war nicht ausgeübt worden, sodass Grundstück und Gebäude zwei getrennte Objekte blieben und die Bemessungsgrundlage falsch war. Und STA 01868/22.5BEBRG entschied, dass *tornas* im Rahmen einer nach der Scheidung erfolgten Teilung eine *„Alienaç“ ão onerosa* darstellen, wobei der Gewinn als Veräußerungswert abzüglich Anschaffungswert bemessen wird — €30.050 gegenüber €145.393,93 für einen halben Anteil — und nicht anhand des *tornas* Betrags von €134.415,05 selbst.

Die Niederlande – wer muss was nachweisen, und was muss vorgelegt werden? Zwei Urteile des Hoge Raad legen die Rahmenbedingungen für die Anfechtung von Steuerbescheiden in den Niederlanden fest. Die Beweislast dafür, dass der WOZ-Wert nicht zu hoch ist, liegt zunächst beim Steuerbeamten und geht erst dann auf den Steuerpflichtigen über, wenn dieser selbst die Leitlinien des Bewertungshandbuchs für den strittigen Punkt übernommen hat und anschließend eine Abweichung davon geltend macht; ob die Richtwerte des Handbuchs überhaupt angewendet werden dürfen, „muss im Einzelfall beurteilt werden“. Und wenn die Bruttomiet- Kapitalisierungsmethode angewendet wird, sind der Mietwert und der Kapitalisierungsfaktor sowohl des Bewertungsobjekts als auch der Vergleichsobjekte – *einschließlich der zugrunde liegenden Mieten und Verkaufspreise* – als dem Wert zugrunde liegende Daten anzugeben. Die Mietverträge selbst dienen lediglich als Quellen und müssen nicht vorgelegt werden.

Auswirkungen für Gutachter. Die zweite Entscheidung ist die nützlichere, und sie ist ungewöhnlich. Die meisten Systeme erlauben es einem Gutachter, sich auf aggregierte Nachweise zu stützen, ohne die zugrunde liegenden Transaktionen offenzulegen. Die niederländische Standpunkt lautet, dass die Eingangsdaten einer Kapitalisierung Teil der Bewertung und daher offenlegungspflichtig sind, während die Dokumente, aus denen diese Eingangsdaten entnommen wurden, dies nicht sind. Diese Abgrenzung – Daten ja, Quelldokumente nein – ist praktikabel und es lohnt sich, sie auch an anderer Stelle einzufordern.

Die Niederlande – und wo der WOZ-Wert nicht greift. Bei der Erbschaftsteuer gilt die gesetzliche Regelung, wonach der Wohnwert an den um den Leerstandsanteil bereinigten WOZ-Wert gekoppelt ist, *nicht* für die Bewertung von Aktien oder Hinterlegungsscheinen eines Unternehmens, das vermietete Wohnungen hält. Der WOZ-Wert kann höchstens als Hilfsmittel dienen, beispielsweise mit einer Korrektur für den vermieteten Zustand. Eine gesetzliche Vereinfachung, die für einen Vermögenswert vorgesehen ist, lässt sich nicht auf einen anderen übertragen, nur weil dahinter dieselben Gebäude stehen.

Spanien — Das Verfassungsgericht (*valor de referencia*) bestätigte dies und leitete unverzüglich ein neues Verfahren ein. Seit 2022 dient der Kataster*valor de referencia* als Mindestbemessungsgrundlage für die Übertragungs- und Erbschaftssteuer. Im Februar 2026 Verfassungsgericht in seiner Plenarsitzung diese einstimmig gegen eine vom Obersten Gerichtshof von Andalusien (TSJ de Andalucía) vorgelegte Frage bestätigt: Der Referenzwert ist eine legitime objektive Quantifizierung im Einklang mit Artikel 31.1 der Verfassung, *da* der Steuerpflichtige einen anderen Wert „sin límite probatorio“ — ohne Beweisbeschränkungen — im Rahmen der behördlichen und gerichtlichen Überprüfung nachweisen.

Auswirkungen für Gutachter. Die Verfassungsmäßigkeit der Regelung beruht vollständig auf der Verfügbarkeit des Gutachtens des Steuerpflichtigen. Dies wird selten so ausdrücklich formuliert: Das Gutachten des Bewerters ist nicht bloß ein vom System zugelassenes Rechtsmittel, sondern der Grund, warum das System überhaupt Bestand hat. Daraus ergeben sich zwei Fragen, von denen der Tribunal Supremo bereits eine anerkannt hat: ob der Referenzwert endgültig ist oder eine widerlegbare Vermutung darstellt, und ob ein gewöhnliches Gutachten ausreicht oder der Steuerpflichtige die Methodik des Katasters selbst anfechten muss. Diese Unterscheidung entscheidet darüber, inwieweit es sich um eine Wertermittlung handelt und inwieweit um eine forensische Kritik an einem Modell.

Hinweis: Der eigentliche Text des Verfassungsgerichts und die Veröffentlichung im Amtsblatt konnten nicht abgerufen werden – die Website des Gerichts verweigerte den Zugriff –, sodass das Urteil aus Medienberichten bekannt ist (die Nummer wurde nicht gefunden) und die Entscheidung, wie sie in Kommentaren zusammengefasst ist. Auch über den Zulassungsbeschluss des Obersten Gerichtshofs wird aus zweiter Hand berichtet. Beides sollte mit CENDOJ abgeglichen werden, bevor man sich darauf stützt.

Spanien — Der Bewerter muss das Gebäude betreten. Eine Reihe von Urteilen aus dem Jahr 2025 legt fest, was ein Verwaltungsgutachten *comprobación de valores* erfordert. Das Urteil STS 813/2025 vom 24. Juni 2025 wurde festgestellt, dass eine Innenbesichtigung durch den Sachverständigen der Verwaltung die allgemeine Regel ist und eine ausschließlich auf Außenbesichtigung basierende Wertermittlung unzureichend ist, es sei denn, der Bericht enthält eine ausdrückliche, begründete Rechtfertigung. Vier Urteile vom September 2025 bekräftigten dies: Eine Besichtigung von innen und außen ist „necesaria e inexorable"; die Verwaltung trägt die Beweislast dafür, dass sie um Zugang ersucht hat; eine auf Fotos basierende Wertermittlung wird abgelehnt; eine zweite Wertermittlung, die denselben Begründungsmangel aufweist, stellt eine „*error contumaz* " dar, die eine dritte ausschließt; und das Vorliegen eines eigenen, widersprechenden Gutachtens des Steuerpflichtigen entbindet die Verwaltung nicht von ihrer Begründungspflicht.

Auswirkungen für Bewerter. Kein europäisches Gericht dieser Zeit formuliert die Besichtigungspflicht so unmissverständlich. Eine Vorbeifahrt ist keine Bewertung des Innenraums, und eine Gerichtsbarkeit hat dies nun in einer Formulierung festgestellt, die für die Bewertungsbehörde bindend ist – ein Maßstab, der privaten Bewertern schon bald entgegengehalten werden wird.

Spanien, kurz gefasst. Das STSJ Castilla y León 568/2025 entschied, dass eine verwüstete und unbewohnbare Wohnung nicht so besteuert werden darf, als befände sie sich in einwandfreiem Zustand: Es wurde ein Korrekturfaktor für den Ruinzustand angewandt und ein „*valor de referencia*" in Höhe von €609.891,93 auf den tatsächlich gezahlten Preis von €300.000 gesenkt. Und im Februar 2026 akzeptierte der Tribunal Supremo, dass ein Hypothekengutachten selbst als Methode der Verwaltung zur Überprüfung gemäß Artikel 57.1.g des LGT dienen kann, wenn kein Referenzwert gilt – ein für einen Kreditgeber erstellter Wert, der als Steuerbemessungsgrundlage dient.

Quelle — BFH II R 26/24 und II R 27/24, PwC *German Tax and Legal News* (Englisch): `https://blogs.pwc.de/en/german-tax-and-legal-news/article/254773/update-supreme-tax-court-baden-wuerttemberg-state-real-property-tax-law-is-not-unconstitutional/`; Gericht 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768 (auf Niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:2768`; BFH II R 25/24, II R 3/25 und II R 31/24, amtliche Texte (Deutsch): `https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202620008/`; BFH II B 50/25, amtliches PDF (Deutsch): `https://www.bundesfinanzhof.de/de/entscheidung/entscheidungen-online/detail/pdf/STRE202620031?type=1646225765`; BFH II R 6/23 (deutsch): `https://www.bundesfinanzhof.de/d`

e/entscheidung/entscheidungen-online/detail/STRE202610119; BFH IX R 26/24 (deutsch): https://www.bundesfinanzhof.de/en/entscheidungen/entscheidungen-online/decision-detail/STRE202520322/; FG München 4 K 978/22, Bayern.Recht (amtliches PDF, deutsch): https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-9453?all=False; FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, nur Kommentar (Deutsch): https://www.kleeberg.de/2026/06/03/niedriger-gemeiner-wert-hohe-anforderungen-an-das-sachverstaendigengutachten/; HR 13. Februar 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, offizieller Text (auf Niederländisch): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:234; HR 7. August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338 (Niederländisch): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2026:1338; HR 4. April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507 (Niederländisch): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:HR:2025:507; das Urteil des Verfassungsgerichts, bekannt aus seiner Pressemitteilung Nr.º 17/2026 vom 13. Februar 2026, wie berichtet (die Urteilsnummer wurde nicht gefunden), sowie das anhängige *Verfahren* (Spanisch): https://www.iberley.es/noticias/el-tc-avala-unanimidad-uso-valor-referencia-catastral-36072; STS 813/2025, ECLI:ES:TS:2025:2874, Datenbankeintrag (Spanisch): https://vlex.es/vid/1085688248; die Zeile vom September 2025, Kommentar (Spanisch): https://fiscalblog.es/apuntalando-la-doctrina-jurisprudencial-relativa-a-las-comprobaciones-de-valores-por-parte-de-la-administracion/; STSJ Castilla y León 568/2025, ECLI:ES:TSJCL:2025:568, veröffentlicht (Spanisch): https://www.liquidacionescomplementarias.es/; TCA Norte, Aktenzeichen 01427/11.8BEBRG, DGSI (amtlich, Portugiesisch): https://www.dgsi.pt/jtcn.nsf/89d1c0288c2dd49c802575c8003279c7/af7e8b12167437d180258c360052edf0?OpenDocument=; TCA Sul, Verfahren 507/10.1BECTB (portugiesisch): https://www.dgsi.pt/jtca.nsf/170589492546a7fb802575c3004c6d7d/6e174ac542cc6fc480258d570062c385?OpenDocument=; STA, Verfahren 01868/22.5BEBRG, Datenbankeintrag (portugiesisch): https://jurisprudencia.pt/acordao/248092/; Com., 9. Juli 2025, Nr.º 24-13.540, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00410, Légifrance (amtlich, Französisch): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051931819; Com., 6. Mai 2026, Nr.º 25-13.442, ECLI:FR:CCASS:2026:CO00204 (Französisch): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000054167000; CE, 14. März 2025, Nr.º 493692 (Französisch): https://www.conseil-etat.fr/fr/arianeweb/CE/decision/2025-03-14/493692; CE, 2. April 2025, Nr.º 476249 (Französisch): https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000051427211; NSA III FSK 560/24, CBOSA (amtlich, Polnisch): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/02E06B8122; NSA II FSK 912/22, CBOSA (polnisch): https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/4399C6AFCC; Cass. Sez. V, Ord. Nr. 17841/2025 und Nr. 21014/2025, Kommentar (italienisch): https://www.lexced.com/giurisprudenza-tributaria/valori-omi-non-bastano-per-laccertamento-fiscale/; Cass. Beschluss Nr. 19815/2025 (italienisch): https://www.ufficiotributi.it/il-prezzo-di-compravendita-dellarea-edificabile-legittima-laccertamento-imu/; Cass. Beschluss Nr. 22357/2025 (italienisch): https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cassazione/roma/2025/22357.html.

Schweiz — Indexierung in Genf ausgesetzt, Hypothek durch 0,8 geteilt

9C_ 606/2024 und 9C_ 210/2025. Am 28. Februar 2025 hob das Bundesgericht die Genfer Bestimmungen zur Indexierung der Steuerbemessungsgrundlagen an einen begrenzten Preisindex als unvereinbar mit dem bundesrechtlichen Erfordernis des Marktwerts auf: Eine systematische Unterbewertung ist keine zulässige Methode. Am 24. Oktober 2025 stellte es fest, dass die Herleitung des Marktwerts durch einen Kanton als Hypothek geteilt durch 0,8 bis zur Neubewertung eine inhaltliche Bewertungsentscheidung und kein korrigierbarer Schreibfehler sei. Und am 22. Dezember 2025, zur Veröffentlichung, behandelte das Urteil 9C_ 271/2025 einen Verkauf an einen Sohn zu Fr. 750.000 gegenüber dem statistischen Marktwert der Bank von 1.000.000 Franken und einem amtlichen Wert von 741.000 Franken als gemischte Schenkung mit vollständigem Aufschub der Gewinnsteuer – wobei der Wert der Bank und nicht der amtliche Wert als Maßstab für das Missverhältnis diente.

Quelle — 9C_606/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-606-2024_2025-02-28.html; 9C_210/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-210-2025_2025-10-24.html; 9C_271/2025: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-271-2025_2025-12-22.html.

Ukraine – die Katasternummer und wer sie neu berechnen darf

Ukraine — Die normative Bewertung obliegt dem Gemeinderat, nicht dem Ministerium. Drei Kassationsurteile aus den Jahren 2025–26 beschränken die normative monetäre Bewertung von Grundstücken auf die Zahlen in den lokal genehmigten technischen Unterlagen: Der Kataster darf weder einen Koeffizienten einer späteren nationalen Methodik (340/10747/23) noch einen Nutzungs-Koeffizienten , der in den lokalen Unterlagen fehlt, darf nicht angewendet werden (160/19718/23, auf der Grundlage eines Basiswerts von 461,19 UAH pro Quadratmeter), und die Steuerbehörde ist weder befugt, den Wert selbst festzulegen oder anzupassen, noch verpflichtet, auf ein anderes Datum als den 1. Januar anzupassen (260/3920/24, 7. April 2026) — ein Urteil, in dem die Steuerbehörde Recht bekam: Sie hatte die Angaben aus den Auszügen des Katasters rechtmäßig verwendet, und die Abweisung der Klage des Steuerpflichtigen wurde bestätigt.

Quelle — KAS VS 340/10747/23: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/133645678`; 160/19718/23: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/132725847`; 260/3920/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135528337`.

Kreditvergabe, Zwangsversteigerung und Hypothekenregulierung

Bewertungen bei Kreditvergabe und Umschuldung, Unabhängigkeitsregeln nach GSE, FHA und FIRREA, Klagen auf die Restforderung und die Frage, welchen Schaden die Bewertung tatsächlich verursacht hat.

Keine europäische Entscheidung aus den Jahren 2025–26 stellt einen Kreditgeber in einen Gegensatz zu einem Bewerter, wie es in Kanada im Fall „ *Letterio*“ der Fall ist. Was dieser Zeitraum stattdessen hervorbringt, ist eine Reihe portugiesischer Entscheidungen zu Zwangsversteigerungen, die sich mit derselben Frage befassen, die auch in den panamaischen und chilenischen Fällen aufgeworfen wird (in den mittelamerikanischen und südamerikanischen Beiträgen, C6 und C7) von der anderen Seite der Welt: Welcher Wert legt die Untergrenze fest, und wie weit darunter wird ein Gericht einen Verkauf zulassen.

TRL, 25. März 2025 — Die Hälfte des Marktes ist kein Preis. Der Verkauf im Rahmen privater Verhandlungen unterliegt den Bestimmungen des „*valor base*“ gemäß Artikel 812.º der Zivilprozessordnung (CPC), und ein Verkauf unter diesem Wert bedarf einer begründeten gerichtlichen Genehmigung, bei der das Interesse des Schuldners an einem *„preço justo“* gegen das Interesse des Gläubigers an einer zügigen Abwicklung abgewogen wird. Die Genehmigung wurde verweigert, da das Angebot von €115.000 im Gegensatz zu einem Marktwert von €230.000 stand, die Verkaufsphase erst sechs Monate gedauert hatte und der Vollstreckungsbeamte Schritte unterlassen hatte, die er hätte unternehmen müssen.

TRC – und wie weit unter den Mindestwert ein Gericht gehen wird. Nach einer gescheiterten elektronischen Auktion entzieht sich die private Verhandlung der 85-Prozent-Untergrenze gemäß den Artikeln 816.º und 821.º , bedarf jedoch weiterhin einer Genehmigung. Das Gericht genehmigte €87.000 gegenüber einem Basiswert von €138.000 — etwa dreiundsechzig Prozent — da der Betrag den *valor patrimonial tributário* von €85.253,58 überstieg, die Vollstreckung aus dem Jahr 2004 stammte, Genehmigungsprobleme die Finanzierung blockierten und keine objektspezifischen Nachweise für eine Wertsteigerung vorgelegt worden waren. *Hinweis*: Die von der DGSI für dieses Urteil angezeigte Datumsangabe ist intern inkonsistent und wurde nicht korrigiert; die Behörde gibt sie so wieder, wie sie angezeigt wird.

TRP, 10. April 2025 — wenn überhaupt keine Wertermittlung erforderlich ist. Im Rahmen einer Hypothekenvollstreckung lehnte das Gericht es ab, eine *perícia* zur Überprüfung der Angemessenheit der Pfändung anzuordnen, da die Steuerwerte der drei Immobilien — €1.547.646,23, €1.575.200,75 und €135.106,46, zusammen €3.257.953,44 — überstieg die Schulden in Höhe von €611.415,81 um das Fünffache, wobei die aktualisierten Steuerwerte als Annäherung an den Marktwert angesehen wurden und berücksichtigt wurde, dass der Markt seit der Hypothek wahrscheinlich gestiegen war.

Auswirkungen für Gutachter. Zusammengenommen beschreiben die drei Punkte, dass der Katasterwert drei verschiedene Funktionen erfüllt: eine Untergrenze, die zu verteidigen ist, eine Obergrenze, von der man mit Begründung abweichen kann, und einen Angemessenheitstest, der die Wertermittlung gänzlich überflüssig macht. Keine dieser Bestimmungen behandelt ihn als Wertgutachten, und besonders die letzte ist zu beachten – wenn der Steuerwert deutlich über der Schuld liegt, wird überhaupt kein Bewerter beauftragt.

Niederlande — Marktwert, Notverkaufswert und der eigene Käufer des Eigentümers. Im Rahmen eines Antrags auf Genehmigung eines Privatverkaufs anstelle einer Versteigerung wurde der Marktwert in dem Gutachten mit €1.200.000 und der Notverkaufswert mit €675.000 angegeben. Der von den Eigentümern benannte private Käufer bot €500.000 — was sogar unter dem Notverkaufswert lag — und wurde abgelehnt; der Käufer der Bank mit einem Angebot von €1.026.100 wurde genehmigt, da er den höheren Erlös erzielte. Unabhängig davon entschied das Gericht Amsterdam, dass das höchste Gebot bei einer Versteigerung, , das der Hypothekengläubiger abzulehnen hatte, nicht festlegt, was er „uit het goed kan verkrijgen“, sodass eine Rückzahlung zu diesem Gebot nicht erfolgen kann: Ein Gläubiger, der €1.458.000 gezahlt hatte, konnte anschließend keinen Zwangsversteigerungswert von €344.000 geltend machen.

Auswirkungen für Gutachter. Die niederländische Praxis, zwei Zahlen anzugeben – den Marktwert und den Zwangsverkaufswert – bietet dem Gericht einen verwertbaren Maßstab anstelle einer einzigen Zahl, über die gestritten werden kann, und das abgelehnte Angebot von „€“ in Höhe von 500.000 zeigt, dass die zweite Zahl tatsächlich eine Rolle spielt. Es ist ein besseres Instrument als der einzelne Mindestpreis, der in Panama, Chile und Italien verwendet wird, und dieser Kontrast ist der deutlichste institutionelle Vergleich, den dieser Beitrag bietet.

Italien — Der Auktionsexperte ist kein Gerichtssachverständiger. Der gemäß den Artikeln 568 und 569 der Zivilprozessordnung bestellte „*esperto stimatore*“ ist ein notwendiger Hilfsakteur mit einem „incarico di carattere pubblicistico volto a rendere più proficua la vendita forzata“ – einer öffentlichen Aufgabe, die darauf abzielt, den Zwangsverkauf produktiver zu gestalten. Er ist *kein „consulente tecnico d'ufficio“*: Es gibt kein kontradiktorisches Verfahren, kein Recht auf Ankündigung der Begutachtung und keinen von einer Partei bestellten Gegenexperten. Einwände können erst nach Einreichung des Gutachtens erhoben werden.

Italien — und eine Unterbietung des Schätzwertes um 86 Prozent ist an sich nicht falsch. „Giusto prezzo“ gemäß Artikel 586 ist ein verfahrensrechtlicher Begriff – ein Preis, der bei einem nach den Vorschriften durchgeführten Verkauf zustande kommt – und eine bloße Unverhältnismäßigkeit gegenüber dem Schätzwert oder dem Marktwert rechtfertigt nicht die Aussetzung der Übertragung, sofern keine nachträglichen Tatsachen oder rechtswidrige Einmischungen vorliegen. Bei einer Schätzung von €250.000 wurde ein Zuschlag in Höhe von €33.400 bestätigt: Aufeinanderfolgende Preisnachlässe nach erfolglosen Auktionen sind üblich.

Auswirkungen für Gutachter. Der in einem Zwangsversteigerungsgutachten genannte Betrag stellt weder eine Mindestpreisvorgabe noch eine Zusage dar. Er markiert den Beginn eines Abwärtsprozesses, dessen Ausgang der Bewerter nicht beeinflussen kann, und ein Auftraggeber, der den Bericht als Mindestpreis versteht, hat ihn falsch interpretiert. Weisen Sie im Bericht ausdrücklich darauf hin.

SAP Tarragona 248/2026 — Ein Hypothekenwert ist kein Versteigerungswert. Zur Aufteilung einer Immobilie, die sich im gemeinsamen Eigentum ehemaliger Partner befindet, hat die Audiencia Provincial de Tarragona entschieden, dass ein Hypothekengutachten aus dem Jahr 2019 in Höhe von €260.405, das „con el único fin de determinar el valor hipotecario“ erstellt wurde, nicht den Wert festlegen kann, zu dem die Immobilie versteigert wird: Ein gerichtliches Sachverständigengutachten muss den aktuellen Marktwert zum Zeitpunkt der Zwangsvollstreckung festlegen. Die Immobilie wurde einem Miteigentümer gegen Zahlung der Hälfte des Wertes abzüglich der Hypothek zugeschlagen, mit einem monatlichen Betrag von €268,30 für die ausschließliche Nutzung.

Auswirkungen für Gutachter. Das Gericht lehnte es ab, dass eine Bewertung über den Zweck hinausgeht, für den sie erstellt wurde – was ja der Grundgedanke ist, um den sich diese gesamte Abteilung dreht. Eine Hypothekenbewertung beantwortet die Frage eines Kreditgebers zu einem Zeitpunkt des Kreditgebers auf der Grundlage der Annahmen des Kreditgebers, und ein Miteigentümer, der ausgezahlt wird, hat Anspruch auf eine Antwort auf eine andere Frage.

Anmerkung zur Überprüfung: In Deutschland wurde kein Beschluss aus den Jahren 2025–26 zur „*Beleihungswert*“ oder gemäß der BelWertV gefunden. BGH V ZB 63/26 bekräftigt, dass die formelle Rechtskraft einer Wertfestsetzung gemäß § § 74a ZVG eine Neubewertung aufgrund wesentlich neuer Tatsachen nicht ausschließt, doch handelt es sich hierbei um eine Verfahrensfrage, die hier nicht behandelt wird.

Quelle — TRL, Aktenzeichen 312/15.9T8PDL-F.L1-7, DGSI (amtlich, in portugiesischer Sprache): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/2ad8e2b98075132e80258c670055d21e?OpenDocument=`; TRC, Aktenzeichen 489/04.9TBSCD.C1 (portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/2065cb6d0b91082080258d65004fa63c?OpenDocument=`; TRP, Az. 835/24.9T8ADG-D.P1 (portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/61726a6a9a7da24a80258c7b0037f1c9?OpenDocument=`; SAP Tarragona 248/2026, ECLI:ES:APT:2026:242, Datenbankeintrag (spanisch): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-audiencia-provincial-civil-n-3-tarragona-19-3-26-1840742756`; Rb. Gelderland, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, offizieller Text (auf Niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:7093`; Hof Amsterdam, ECLI:NL:GHAMS:2025:618 (Niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHAMS:2025:618`; Kassationsgericht , Abteilung III, Beschluss Nr. 21444/2025, vollständiger Text (Italienisch): `https://www.collegiogeometribiella.it/wp-content/uploads/2025/11/20251120-OPUSCOLO-CTU-e-SENTENZA.pdf`; Cass. , Abt. III, Beschluss Nr. 4815/2026 und Nr. 19046/2026, Kommentar (Italienisch): `https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/prezzo-giusto-esecuzione-immobiliare-lasta-a-ribasso-e-valida/`.

Schweiz — die beiden Rechtsbehelfe des Schuldners gegen den Kostenvoranschlag der Behörde. In Bezug auf einen Vollstreckungskostenvoranschlag in Höhe von 6.750.000 Franken hat das Bundesgericht (5A_ 607/2024, 10. April 2025) bestätigt, dass ein Schuldner sowohl Einspruch gegen den Kostenvoranschlag einlegen als auch eine erneute Begutachtung durch einen Sachverständigen gegen einen Kostenvorschuss verlangen kann – beide Rechtsbehelfe sind kumulativ. In 5A_ 782/2025 (4. Mai 2026) entschied , dass nach einem unangefochtenen gemeinsamen Kostenvoranschlag für zwei zusammengelegte Eigentumswohnungen in Höhe von 5,1 Millionen Franken ein späterer Antrag auf getrennte Kostenvoranschläge als Widerspruch zum eigenen früheren Verhalten

des Schuldners unzulässig ist, und 5A_ 955/2025 (19. Mai 2026), dass ein nach Ablauf der zehntägigen Frist eingereichter Antrag auf Neubewertung einfach verspätet ist – wobei die Frist ab dem Tag läuft, an dem die Schätzung als zugestellt gilt, d. h. am siebten Tag nach erfolgloser Zustellung per Post.

Quelle — 5A_607/2024: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-607-2024_2025-04-10.html`; 5A_782/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-782-2025_2026-05-04.html`; 5A_955/2025: `https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-955-2025_2026-05-19.html`.

Ukraine — der Wert zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an die Bank. KCS VS 759/1579/24 (12. Januar 2026): Ein Anspruchsteller, der den neunzigprozentigen Überschuss gemäß dem Hypothekengesetz geltend macht, muss den Wert zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs an die Bank nachweisen – März 2016 — und ein späterer Auktionsausgangspreis von 2.143.000 UAH entspricht nicht diesem Wert. KGS VS 916/302/16 (19. Juni 2025) bestätigte die Ungültigkeit einer Zwangsvollstreckungsbewertung eines zusammenhängenden Immobilienkomplexes, da der Bewerter keine Besichtigung vor Ort durchgeführt, die Immobilie nicht identifiziert und sich auf unzulässige Daten gestützt hatte. Die Unzuverlässigkeit beruhte auf einem forensischen Gutachten vom Dezember 2023; eine Überprüfung durch den Staatlichen Immobilienfonds hatte den Bericht trotz geringfügiger Mängel für konform befunden, und die Gerichte wiesen diese Überprüfung zurück, da sie nicht auf die fehlende Besichtigung einging.

Quelle — KCS VS 759/1579/24: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/133285163`; KGS VS 916/302/16: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/128275690`.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Nur ein europäisches Gericht dieser Zeit hat einem Bewerter Schadenersatz auferlegt — der Hof Arnhem-Leeuwarden, wie weiter unten beschrieben. Eine portugiesische Entscheidung befasst sich jedoch mit der Qualität der Arbeit des Bewerters, und gerade weil sie so unspektakulär ist, ist sie umso nützlicher.

TRP, 25. Februar 2025 — Ein beglaubigter Bericht ist noch kein Beweis. Ein zusammen mit dem Antrag eingereichter Bewertungsbericht, der von einem bei der CMVM zugelassenen „ *Perito Avaliador* “ erstellt wurde, ist kein *prova pericial* und hat „valor meramente informativo“ — lediglich informativen Charakter. Das Gericht legte den Mietwert nach billigem Ermessen auf €500 pro Monat fest und wies den im Bericht genannten Wert von €1.186 zurück.

Auswirkungen für Sachverständige. Die Unterscheidung ist verfahrensrechtlicher Natur, ihre Folgen jedoch nicht. Ein von einer Partei in Auftrag gegebener und einem Schriftsatz beigefügter Gutachtenbericht ist eine Behauptung; ein im Rahmen des gerichtseigenen Sachverständigenverfahrens erstelltes Gutachten ist ein Beweismittel. Ein Bewerter, dessen Wertangabe mehr als doppelt so hoch ist wie die des Gerichts, mag zwar Recht haben, wird aber dennoch unterliegen, wenn das Gutachten in der falschen Eigenschaft in die Akte aufgenommen wurde. Wenn das Gericht zwischen beiden unterscheidet, ist der Auftrag ebenso wichtig wie die Analyse.

Civ. 3e , 30. April 2025 — Der Sachverständige einer Partei kann nicht über den Fall entscheiden. Zum Wert eines von einer SCI verkauften Gebäudes — 2005 für €120.000 gekauft, 2017 für €75.000 verkauft, von einem Gläubiger angegriffen wurde — entschied der Kassationsgerichtshof, dass „le juge ne peut se fonder exclusivement sur une expertise non judiciaire ré aliséà la demande de l'une des parties". Ein Gericht darf ein von einer Partei in Auftrag gegebenes Gutachten zur Kenntnis nehmen; es darf jedoch nicht allein darauf stützen.

Auswirkungen für Gutachter. Frankreich und Portugal sind auf unterschiedlichen Wegen zum gleichen Ergebnis gelangt. Keines der beiden Länder behauptet, dass das Gutachten einer Partei wertlos sei; beide stellen jedoch fest, dass es für sich allein nicht als Grundlage für eine Entscheidung ausreicht. Im Vergleich zu der unter *„Partnerschaft"* weiter unten beschriebenen bayerischen Ausschlussentscheidung, bei der das Gutachten eines von einer Partei bestellten Sachverständigen ohne gerichtliche Bestellung akzeptiert wurde, gibt es in Europa keine einheitliche Regelung, sondern ein Spektrum – und wo eine Gerichtsbarkeit in dieser Frage steht, ist eine Frage, die der Bewerter vor dem Auftrag stellen sollte, nicht danach.

Civ. 1re , 19. März 2025 — und die eigene Haftung des Sachverständigen. Ein gerichtlich bestellter Sachverständiger „engage sa responsabilitéèà raison des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, conformémenté ment aux rè gles de droit commun". Der dortige Bericht war hypothetisch und unpräzise, und der Schaden wurde als vierzigprozentiger Verlust der Chance bemessen. Der Sachverständige war kein Bewerter, aber die Regel ist allgemein formuliert und enthält keine Beschränkung auf den Bausektor.

Hinweis: In Fachartikeln werden mehrere Zitate aus dem Jahr 2025 zur notariellen Haftung bei Unterbewertung angeführt. Mindestens eine dieser Zahlen ist in der offiziellen Datenbank nicht zu finden, und die anderen konnten nicht bestätigt werden. Hier wird keine davon aufgeführt.

Hof Arnhem-Leeuwarden, 24. März 2026 — €500.000 bei einer Gebühr von €375. Dies ist der eindeutigste Nachweis für die Fahrlässigkeit eines Bewerters in den europäischen Unterlagen dieses Zeitraums. Ein im Voraus vereinbarter Versicherungswert zu Wiederaufbaukosten, der für eine Eigentümergemeinschaft erstellt wurde, bezifferte den Wert auf €5.350.000 bei etwa 9.500 Kubikmetern — wobei etwa 3.500 Kubikmeter der Seitenflügel unberücksichtigt blieben. Das Gericht stellte darüber hinaus fest, dass die Anwendung einer Abwärtskorrektur aufgrund eines schlechten Zustands im Rahmen einer *Wiederbeschaffungsbewertung* „apert onjuist" – eindeutig falsch – sei, da der Zustand in einer Zahl, die die Kosten für einen Neubau misst, keinen Platz habe. Der korrekte Wert betrug €7.568.961,40. Das Gericht stellte einen schwerwiegenden beruflichen Fehler fest, sprach den Bewerter neben seinem Unternehmen persönlich für deliktische Haftung haftbar und minderte den Schadenersatz anschließend unter Berücksichtigung seines Alters und seiner finanziellen Verhältnisse sowie des Missverhältnisses zu dem von ihm in Rechnung gestellten Honorar in Höhe von €375 auf €500.000.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Punkte sind hier besonders beachtenswert. Der Messfehler und der konzeptionelle Fehler werden als ein einziger Fehler behandelt, und der konzeptionelle Fehler – die Abwertung eines Wiederbeschaffungswerts – ist die Art von Fehler, die von Bewertern begangen wird, die sich zwar mit dem Marktwert auskennen, aber nicht darüber nachgedacht haben, was eine andere Bewertungsgrundlage erfordert. Die Haftung durchgriff die Gesellschaft. Und die Mäßigung, bei der das Honorar berücksichtigt wurde, ist die einzige gerichtliche Anerkennung in diesem Fall der Kluft zwischen dem, was eine Bewertung kostet, und dem, was sie festlegt.

Rb. Zeeland-West-Brabant, 16. Juli 2025 — zehn Prozent in beide Richtungen. Eine Wertermittlung ist nur dann „onjuist“, wenn sie außerhalb einer Bandbreite von zwanzig Prozent – zehn Prozent in beide Richtungen – um einen gewichteten Durchschnitt der vorliegenden Wertermittlungen liegt. Eine Abweichung von 5,54 Prozent war daher nicht fahrlässig, und eine Klage auf €8.750 scheiterte.

Auswirkungen für Gutachter. Die von einem Gericht als Zahl festgelegte Fehlermarge. Es handelt sich um dieselbe Frage, die in den deutschen Urteilen zu „*Grundsteuer*“ mit einer Bewertungsabweichung von zwanzig Prozent und einer Zonentoleranz von dreißig Prozent beantwortet wurde, und um dieselbe Frage, um die es in den „Bracket“-Fällen in den Common-Law-Rechtsordnungen geht. Drei Rechtssysteme, drei Wege und eine auffallend ähnliche Antwort.

Die Niederlande — und ein Disziplinargericht, das die Berichte liest. Das NRVT-Disziplinargericht veröffentlichte in den Jahren 2025–26 regelmäßig Entscheidungen, deren Inhalte aufschlussreich sind. Ein Bewerter, der einen Marktwert um 35.000 €senkte, nachdem der Auftraggeber diesen als zu hoch bezeichnet hatte, wurde wegen Verstoßes gegen die Unabhängigkeitsvorschrift für zwei Monate unter Auflagen suspendiert. Die Kombination einer Empfehlung zum Verkaufspreis, einer Wertermittlung und eines Verkaufsauftrags in einem einzigen Auftrag führte zu einem Verweis. Ein Bericht über einen Planungsverlust wurde als professionelle Bewertungsdienstleistung eingestuft und unterlag den entsprechenden Standards. Strukturelle Mängel bei drei Wohnimmobilienbewertungen – Quellen, Nachvollziehbarkeit, Plausibilität – führten zu einer bedingten dreimonatigen Suspendierung und einer Geldstrafe. Eine Neubewertung, bei der ein Wert von €2.525.000 auf €2.160.000 zum gleichen Bewertungsstichtag durch Abzug von Reparaturkosten gesenkt wurde, ohne transparente Begründung des Kausalzusammenhangs, führte zu einer Verwarnung. Und in einem Scheidungsgutachten vertrat das Kollegium die Auffassung, dass der Bewerter feststellen und dokumentieren muss, wer der Auftraggeber tatsächlich ist.

Auswirkungen für Gutachter. Liest man die nachstehenden polnischen Verwaltungsgerichtsurteile, zeigt sich in zwei Rechtsordnungen, die keine gemeinsame Rechtstradition haben, dasselbe Muster: Die Sanktionen betreffen die Unabhängigkeit und die Nachvollziehbarkeit, fast nie den Wert selbst. Ein Bewerter, dessen Unterlagen aufzeigen, wie der Wert ermittelt wurde, ist auch dann verteidigungsfähig, wenn der Wert umstritten ist; einer, dessen Unterlagen dies nicht tun, ist angreifbar, selbst wenn der Wert korrekt ist.

Cass. Sez. III, Nr. 22597/2026 — das überbewertete Versteigerungslos. Nach dem oben genannten niederländischen Urteil ist dies die europäische Entscheidung aus dieser Zeit, die am ehesten eine Haftung des Bewerters begründet, und sie lohnt eine genaue Lektüre. Der „ *esperto* “ hatte eine im Rahmen einer Zwangsversteigerung verkaufte Immobilie überbewertet, und der Käufer machte geltend, dass ein korrekter Gutachtenbericht zu einem niedrigeren Preis geführt hätte. Der Beschluss wurde lediglich in einem Fachkommentar zitiert, und was nun folgt, ist die Darstellung aus diesem Kommentar, nicht der Wortlaut des Gerichts: dass erhebliche Schätzungsfehler klagbar sind; dass der Verlust des erfolgreichen Bieters ein „*perdita di chance* “ ist – ein eigenständiger rechtlicher Anspruch –, sodass kein bestimmtes alternatives Ergebnis nachgewiesen werden muss und der Schadensersatz nicht automatisch dem gesamten Überwertungsbetrag entspricht; und dass die eigene Besichtigung der Immobilie durch den Käufer die Haftung nicht aufhebt, da die Besichtigung einer Immobilie kein Ersatz für die fachliche Feststellung eines Sachverständigen ist. Der Kommentator, nicht das Gericht, bezeichnet die Wertermittlung als die Informationsinfrastruktur des gerichtlichen Marktes. Eine billigkeitsgerechte Quantifizierung muss begründet sein und darf

nicht als willkürlicher Prozentsatz angegeben werden.

Auswirkungen für Gutachter. Drei Thesen sind hier von Bedeutung, die über Italien hinausgehen. Die Pflicht gilt gegenüber einer Person, die den Gutachtenbericht nicht in Auftrag gegeben hat und zum Zeitpunkt seiner Erstellung möglicherweise noch gar nicht existierte – dem späteren Bieter. Eine Begutachtung durch den Leser stellt keine Rechtfertigung dar, was das Argument entkräftet, dass ein Käufer, der die Immobilie besichtigt hat, deren Zustand akzeptiert habe. Und der Schaden wird als entgangene Chance und nicht als Differenz zwischen zwei Werten definiert, was die Beweisanforderungen für den Anspruchsteller erheblich senkt. Im Vergleich zu der oben genannten italienischen Rechtsauffassung, wonach der Auktionsgutachter niemandem gegenüber zu einem kontradiktorischen Verfahren verpflichtet ist, ist diese Position auffällig: die geringsten verfahrensrechtlichen Verpflichtungen in der Region und die klarste Darstellung der Haftung.

Polen — eine gesetzlich geregelte Disziplin, die von den Gerichten überprüft wird. Polen geht über alles bisher Gesagte hinaus, und der Unterschied ist erheblich. Bewerter unterliegen dort einem Verfahren zur Berufshaftung gemäß dem Immobilienverwaltungsgesetz, das durch eine Regulierung vom 28. August 2025, die am 1. September in Kraft trat; die Verwaltungsgerichte überprüfen die Sanktionen, und in den Jahren 2025–26 haben sie eine große Anzahl davon überprüft. Was in diesen Fällen geahndet wird, ist nicht eine falsche Wertermittlung. Es ist das Versäumnis, die Arbeitsunterlagen vorzulegen.

Wofür die Sanktionen eigentlich verhängt wurden. Eine sechsmonatige Suspendierung wurde bestätigt, da die Vergleichsobjekte mangelhaft waren; das Gericht befand, dass eine schlechte Vergleichsobjektgruppe „pod waż a rzetelność wszystkich dalszych czynnoś ci“ – die Zuverlässigkeit aller nachfolgenden Maßnahmen untergräbt. Eine Rüge wurde vom Naczelny Są d Administracyjny wieder in Kraft gesetzt, da die Marktanalyse fehlte, Vergleichsobjekte aus ungleichen Lagen stammten und die Gewichtung der Merkmale – Lage mit vierzig Prozent – nie erläutert wurde; Der Vorwurf, so stellte das Gericht sorgfältig fest, lautete nicht, dass die Stichprobe zu klein war, sondern dass ihre Auswahl „nie został w sposó b przekonywują cy i jasny przedstawiony w operacie“. Eine Warnung wurde ausgesprochen, wo Vergleichsobjekte mit und ohne Straßenanbindung vermischt wurden, der Zustand der Marktmerkmale nicht beschrieben wurde und Gewichtung von dreißig und zwanzig Prozent nicht begründet waren: “Ein Sachverständiger, dó ry sporzą dza ein Gutachten ohne ein angemessenes Maß an Detailółowoś ci muss liczyć się z zarzutami”. Und eine sechsmonatige Aussetzung wurde in Bezug auf einen privat in Auftrag gegebenen Enteignungsbericht bestätigt, der den Zustand am Tag vor dem ZRID-Beschluss zugrunde legte, das ZRID selbst ignorierte, die Wohn- und Gewerbeentwicklung nach der Methode der Residuen annahm und ein „entgangenes Investitionspotenzial“ berechnete, das das Enteignungsrecht nicht anerkennt – der Bericht „mó gł wprowadzać zleceniodawcę wbłą d“, könnte gerade den Auftraggeber irreführen, der ihn in Auftrag gegeben hat.

Auswirkungen für Bewerter. Jeder dieser Punkte stellt einen Dokumentationsmangel dar, den jeder erfahrene Bewerter in seinen eigenen Unterlagen erkennen würde: Gewichte, die behauptet statt abgeleitet wurden, Vergleichsobjekte, die ohne Angabe einer Ähnlichkeitsgrundlage ausgewählt wurden, Marktmerkmale, die zwar genannt, aber nicht beschrieben wurden. In den meisten europäischen Ländern würde ein solcher Bericht vor Gericht keinen Bestand haben. In Polen kostet er den Verlust der Zulassung für sechs Monate. Keine andere Rechtsordnung in dieser Ausgabe liefert eine vergleichbare Sammlung von Rechtsgrundlagen dazu, was ein Gutachten enthalten muss, und schon allein aus diesem Grund lohnt sich die Lektüre selbst für Bewerter, die niemals dort arbeiten

werden.

Anmerkung zur Überprüfung: In Deutschland konnte keine Entscheidung zur Haftung von Bewertern aus den Jahren 2025–26 ausfindig gemacht werden: Die in der lateinamerikanischen Ausgabe genannten Entscheidungen gemäß § § 839a BGB aus diesem Zeitraum betreffen andere Arten von Bewertern. Chiles „*Puchuncaví*“ und Uruguays „*Erosur*“, über die im lateinamerikanischen Teil berichtet wurde, haben eine Wertermittlung außer Kraft gesetzt, ohne dass eine Feststellung gegen deren Verfasser getroffen wurde; die europäische Rechtslage ist dieselbe.

Quelle — TRP, Aktenzeichen 13716/23.4T8PRT.P1, DGSI (amtlich, auf Portugiesisch einsehbar): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/41b1fd1e8c17172780258c4a0041268b?OpenDocument=`; Cass. 3e civ., 30. April 2025, Nr.° 23-18.729, ECLI:FR:CCASS:2025:C300220, Légifrance (offiziell, Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051554098`; Cass. 1.re. civ., 19. März 2025, Nr.° 23-17.696, ECLI:FR:CCASS:2025:C100176 (Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051367882`; Verordnung „ą“ vom 28. August 2025 über die berufliche Haftung von Bewertern, Dz.U. 2025, Pos. 1198 (Amtsblatt, Polnisch): `https://www.dziennikustaw.gov.pl/DU/2025/1198`; WSA Warschau VI SA/Wa 3134/24, CBOSA (amtlich, polnisch): `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/EFE9CCD0C6`; WSA Warschau VI SA/Wa 3684/24: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2A806A039D`; NSA II GSK 349/25: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/2416165104`; WSA Warschau VI SA/Wa 117/25: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/904E68F936`; NSA II GSK 1811/22: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/54E29EEF4B`; NSA II GSK 715/23: `https://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/CF637373A6`; Gericht Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, offizieller Text (auf Niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:1789`; Amtsgericht Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805 (Niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBZWB:2025:5805`; NRVT-Disziplinarentscheidungen N25016, N25005, N25004, N26007, 25118 und 26014, Stichting Tuchtrechtspraak NRVT (offizielles Verzeichnis, Niederländisch): `https://www.nrvt.nl/voor-opdrachtgevers/stichting-tuchtrechtspraak-nrvt/uitspraken-tuchtcollege`; Cass. Sez. III, ord. n. 22597/2026, Kommentar (Italienisch): `https://www.studiocervellino.it/2026/07/03/esecuzioni-immobiliari-la-perizia-errata-e-perdita-di-chance-ordinanza-della-corte-di-cassazione-terza-sezione-civile-n-22597-2026-del-01-07-2026/`.

Ukraine — Der Bericht stammt vom Bewerter, nicht vom Vollstreckungsbeamten: KCS VS 148/2868/25. 14. April 2026. Ein im Rahmen der Zwangsvollstreckung erstellter Bewertungsbericht ist das fachliche Ergebnis des Bewerters und keine Handlung des Vollstreckungsbeamten; die Haftung dafür liegt gemäß Artikel 32 des Bewertungsgesetzes beim Bewerter, und die Beweislast trägt der Schuldner, der den Bericht anficht. In Verbindung mit 916/302/16 oben – ein Gutachten, das mangels Besichtigung, Identifizierung und fundierter Daten für ungültig erklärt wurde, was den Pflichten der nationalen Norm entspricht – verfügt die Ukraine selbst in Kriegszeiten über einen funktionsfähigen Rahmen für die Rechenschaftspflicht von Bewertern.

Quelle — KCS VS 148/2868/25: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/135733725`.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Portugal — *Acórdão de Uniformização* 9/2025. Das bedeutendste europäische Instrument zur Familienbewertung dieser Zeit ist ein verbindliches Gesetz, das am 10. September 2025 im „*Diário da República* “ veröffentlicht wurde. Das Supremo Tribunal de Justiç a entschied in Plenarsitzung, entschieden, dass ein Familienwohnsitz, der von zwei in *comunhão de adquiridos* verheirateten Ehegatten mit gemeinsamem Geld auf einem Grundstück errichtet wurde, das einem von ihnen gehörte, ein „*coisa nova* “ – ein neuer Begriff – und das Sondervermögen des Ehegatten ist,

dem das Grundstück gehörte, was einen Ausgleichsanspruch zugunsten des gemeinsamen Vermögens begründet. Das Urteil ordnet ein Sachverständigengutachten an, „tendo em vista a avaliaçã o das duas componentes do imó vel“ (im Hinblick auf die Bewertung des Grundstücks und des Gebäudes): das Grundstück und das Gebäude, die getrennt bewertet werden.

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist eine Anweisung, etwas zu tun, was Gutachter normalerweise ablehnen – nämlich eine einzelne bebaute Immobilie in zwei Werte aufzuteilen, deren Summe einen Betrag ergibt, der auf dem Markt niemals notiert wird. Die widersprüchlichen Zahlen in den Akten zeigen Folgendes : Ein Bewerter bezifferte das Gebäude auf €338.915 und das Grundstück auf €68.210; der andere auf €164.072,64 und €112.500. Beide Gesamtbeträge liegen in einem plausiblen Bereich zueinander; die Aufteilung zwischen den Bestandteilen jedoch nicht, und genau diese Aufteilung ist entscheidend für den Fall. Wenn eine Gerichtsbarkeit einen Beitrag entschädigt, anstatt ein Vermögen aufzuteilen, besteht die eigentliche Aufgabe des Gutachters in der Aufteilung, und für diese Aufteilung gibt es keine Marktnachweise.

Sofort angewendet. Am 18. September 2025 wandte der Supremo das vereinheitlichende Urteil in einem vorläufigen Pfändungsverfahren an: Das Haus auf dem Grundstück eines Ehepartners ist das Eigentum dieses Ehepartners, und der andere hat lediglich einen Ausgleichsanspruch, sodass kein summarischer Nachweis für gemeinsames Eigentum erbracht werden konnte.

Deutschland – das Datum und was danach geschah. Bei der Aufrechnung der Wertzuwächse bewertete das Oberlandesgericht Brandenburg das Vermögen des Beklagten mit €123.000, wie von einem Sachverständigen im Jahr 2019 ermittelt — obwohl es im Dezember 2024 für €155.000 verkauft wurde — denn „der Stichtag für die Bewertung . . . lag bereits im Jahr 2019“, und dass der Wert bis 2024 gestiegen sei, sei „nicht fern“, also nicht abwegig. Die eigene Immobilie des Antragstellers, die mit einem Wohnrecht belastet und 2018 auf seinen Sohn übertragen wurde, wurde im Gutachten mit €232.000 bewertet und als unredliche Verringerung wieder zu seinem endgültigen Vermögen hinzugerechnet. Die Ausgleichszahlung belief sich auf 94.417.22 €.

Auswirkungen für Gutachter. Ein späterer Verkauf zu marktüblichen Bedingungen ist der beste Wertnachweis, den es gibt – es sei denn, das Gesetz legt einen früheren Zeitpunkt fest; in diesem Fall gilt er als Nachweis für einen anderen Wert. Das Gericht stellte den Wert von 155.000 aus dem Fall „€“ nicht in Frage; es lehnte es jedoch ab, diesen Wert anstelle des Wertes von 123.000 aus dem Fall „€“ anzuerkennen. Eine rückwirkende Wertermittlung ist kein zweitbestes Substitut für eine Transaktion, und ein Gutachter, der sich auf den Verkaufspreis stützt, beantwortet damit die falsche Frage.

Quelle — *Acórdão de Uniformização de Jurisprudência* n.º 9/2025, *Diário da República*, 1.ª série, n.º 174, 10. September 2025 (offizielles PDF, auf Portugiesisch): `https://files.diariodarepublica.pt/1s/2025/09/17400/0001400032.pdf`; STJ, Aktenzeichen 53/24.6T8STS-A.P1.S1, DGSI (Portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jstj.nsf/954f0ce6ad9dd8b980256b5f003fa814/5fb770325252d5a380258d17004c85e0?OpenDocument=`; OLG Brandenburg 13 UF 34/25, amtlicher Text (Deutsch): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27817`.

Niederlande — gebunden an die von Ihnen vereinbarte Wertermittlung. Parteien, die gemeinsam eine Wertermittlung „met het oog op de echtscheiding“ in Auftrag gegeben hatten, wurden an deren Ergebnis gebunden €415.000 ein Jahr später, wobei der Zeitablauf das Vertrauen darauf nicht unangemessen machte; und in einem späteren Fall wurde ein Ehemann an die Wertermittlung des ersten Hauses gebunden, der er vorher zugestimmt hatte, während das zweite Haus, das

an die Mütter der Parteien vermietet war, im vermieteten Zustand zu seinem tatsächlichen Verkaufswert und nicht nach der Einkommensteuermethode bewertet werden musste. Ausgangspunkt ist, so die frühere Entscheidung, der Wert zum Zeitpunkt der Aufteilung, sofern die Parteien keinen anderen Zeitpunkt vereinbaren.

Auswirkungen für Bewerter. Ein gemeinsam in Auftrag gegebener Gutachtenbericht ist schwieriger zu umgehen, als beide Parteien erwarten, und seine Gültigkeitsdauer ist länger. Der Bewerter, der mit der Erstellung eines solchen Berichts beauftragt wird, sollte davon ausgehen, dass dieser ein Jahr oder länger später für eine Aufteilung maßgeblich sein wird, und sollte ihn entsprechend datieren und mit entsprechenden Vorbehalten versehen.

Italien – wer die Immobilie verbessert, erhält eine Erstattung, keine Belohnung. Bei der Auflösung des Miteigentums zwischen ehemaligen Ehegatten richtet sich die Festlegung der Anteile nach objektiven Kriterien – den baulichen und funktionalen Merkmalen der Immobilie und ihrer Teilbarkeit –, wobei die Interessenkonflikte der Parteien und die derzeitige Nutzung lediglich Einfluss darauf haben, welcher Anteil wem zufällt. Und ein Miteigentümer, der die Immobilie verbessert hat, erhält nominell die *Aufwendungen* erstattet, nicht jedoch den dadurch erzielten Wertzuwachs.

Auswirkungen für Gutachter. Die zweite Regel läuft dem Berufsinstinkt zuwider. Wird ein Bewerter gefragt, welchen Mehrwert eine Renovierung bringt, nennt er in der Regel die Wertsteigerung; hier wird jedoch die ausgegebene Summe erwartet. Wenn diese beiden Werte voneinander abweichen – und bei einer guten Renovierung in einem aufstrebenden Markt weichen sie erheblich voneinander ab –, hat der Bewerter, der den falschen Wert angibt, eine Arbeit geleistet, die das Gericht nicht verwenden kann.

Polen — Die Hypothek wird nicht abgezogen, es sei denn, dies ist der Fall. Wird bei der Aufteilung des ehelichen Vermögens eine mit einer Hypothek belastete Immobilie einem Ehepartner zugesprochen, legt das Gericht „ustala jej wartość z pominię ciem wartoś ci obciąż enia hipotecznego“ fest – den Wert unter Nichtberücksichtigung der Hypothek –, es sei denn, wichtige Gründe sprechen dagegen; die Ausgleichszahlung belief sich auf 251.560,38 zł. Im Dezember 2025 präzisierte der Oberste Gerichtshof die Ausnahme: Wenn das Verhältnis der Belastung zum Wert die Marktfähigkeit beeinträchtigt, kann das Gericht die nominelle Hypothek abziehen oder „inne rynkowe kryteria urealniania wartoś ci“ anwenden, also andere Marktkriterien, um den Wert angemessen anzupassen.

Auswirkungen für Gutachter. Der Standardwert ist ein Wert ohne die Schulden, da die Schulden eine Angelegenheit zwischen den Parteien und kein Merkmal der Immobilie sind. Die Ausnahme räumt ein, was jeder Bewerter weiß – dass die Belastung ab einem bestimmten Verhältnis aufhört, eine private Vereinbarung zu sein, und beginnt, den Preis zu beeinflussen, den jeder zu zahlen bereit ist. Polen hat nicht angegeben, wo dieses Verhältnis liegt, und der Bewerter, der dazu Stellung nehmen soll, wird um Nachweise gebeten, die kein vergleichbarer Verkauf liefern kann.

Frankreich — *profit subsistant* sowie den Zeitpunkt, zu dem die Bewertung erfolgt. Zwei Urteile der Ersten Zivilkammer legen den französischen Maßstab mit ungewöhnlicher Klarheit dar. Wird ein aus der Gütergemeinschaft finanziertes Sondervermögen vor der Liquidation ohne Reinvestition verkauft, wird der „*profit subsistant*“ – die verbleibende Bereicherung – zum Zeitpunkt des Verkaufs bewertet, und die Zinsen auf die daraus resultierende „*récompense*“ laufen ab diesem Zeitpunkt; der zugesprochene Betrag belief sich auf €81.076. Und im Rahmen der Gütertrennung hat ein Ehegatte, der den Anteil des anderen an einem gemeinsamen Kauf finanziert, einen

Anspruch, der sich nach dem „*profit subsistant*“ und nicht nach dem nominalen Vorschussbetrag bemisst, wobei das vorinstanzliche Gericht fälschlicherweise €873.302,64 festgesetzt hat; die Entschädigung für Wertsteigerungen beträgt ebenfalls „éterminée au regard du profit subsistant, au jour du partage“ und nicht nach den Kosten der Arbeiten, w€21.578,44.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um eine anteilige Berechnung, die etwas verlangt, was eine Marktbewertung nicht liefert: nicht, wie viel die Immobilie wert ist, sondern welchen Anteil ihres aktuellen Wertes die Einlage ausmacht. Der Bewerter liefert zwei Zahlen zu zwei Zeitpunkten, und das Gesetz übernimmt die Berechnung – und die Zahl, die für den Fall entscheidend ist, ist jene, nach der der Bewerter am seltensten gefragt wird: der Wert zum Zeitpunkt der Einlage.

Spanien — zwei Urteile und was sie nicht sind. Zwei Urteile des Tribunal Supremo aus dem Jahr 2026 werden in Fachpublikationen als maßgebliche Rechtsprechung zur Familienbewertung zitiert. Bei näherer Prüfung stellt sich jedoch heraus, dass keines davon zutrifft. STS 667/2026 (Sala 1.ª , 4. Mai 2026, Az. 2599/2024) besagt, dass die von einem Ehepartner nach der Auflösung gezahlten kommunalen Grundsteuern und Gemeinschaftsgebühren *propter rem* e Verpflichtungen aus dem Eigentumsrecht darstellen, die in den Passiva des Vermögensverzeichnisses „*gananciales* “ als Gutschrift für den zahlenden Ehepartner einzutragen sind, unabhängig davon, wer das Nutzungsrecht hat — €14.912,48 bewilligt, €429,25 für Badezimmerarbeiten abgelehnt — und legt das Datum der Auflösung auf das Trennungsurteil fest und nicht auf die angebliche faktische Trennung. STS 646/2026 ist überhaupt kein zivilrechtliches Familienurteil: Es handelt sich um Sala 3.ª , zur Einkommensteuer, in dem festgestellt wird, dass ein Ehepartner, der bei der Scheidung die Familienwohnung verlassen hat, den Status „*vivienda habitual* “ für die Reinvestitionsfreistellung beibehält, wenn der andere Ehepartner dort verblieben ist.

Auswirkungen für Gutachter. Weder wird ein Bewertungsstichtag noch eine Methode festgelegt, und es lohnt sich, dies zu betonen, denn ein Zitat, das als Bewertungsgrundlage kursiert, obwohl es dies nicht ist, wird letztendlich von jemandem herangezogen, der es nicht gelesen hat. Was 667/2026 jedoch festlegt, ist die Zusammensetzung des Bestands, in den die Bewertungen einfließen – was die Berechnung der Aufteilung verändert, ohne die darin enthaltenen Bewertungen selbst zu berühren.

Spanien — Die Nutzung wird nicht monetarisiert. Im Juli 2025 lehnte der Oberste Gerichtshof in einem Insolvenzverfahren (*gananciales*) eine Entschädigung für den Entzug der Nutzung des Familienwohnsitzes ab; dieser Anspruch wurde unter €in Höhe von 247.886,10 als Gegenwert für die Hälfte der Marktmiete seit 2007 geltend gemacht. Die Zurechnung des Nutzens dient den Bedürfnissen der Familie und ist nicht monetarisierbar. Der Kontrast zu der argentinischen Rechtssache „Neuqué n“, über die in der lateinamerikanischen Ausgabe berichtet wurde, ist exakt und aufschlussreich: Dort wurde der Nutzungsausfall als Verlust des Eigentümers bemessen; hier, zwischen ehemaligen Ehegatten, wird er überhaupt nicht bemessen. *Hinweis*: Aus dem Kommentar entnommen; der Urteilstext wurde nicht gelesen.

Quelle — STS 667/2026, ECLI:ES:TS:2026:2087, Datenbankeintrag (auf Spanisch): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-4-5-26-1840744576`; STS 646/2026, ECLI:ES:TS:2026:2339 (Spanisch): `https://vlex.es/vid/1121123408`; STS 1157/2025, Kommentar (Spanisch): `https://codigo-civil.es/`; Cass. 1re civ., 12. Juni 2025, Nr.º 24-12.552, ECLI:FR:CCASS:2025:C100415, Légifrance (offiziell, Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051744436`; Cass. 1re civ., 14. Januar 2026, Nr.º 24-12.796, ECLI:FR:CCASS:2026:C100029 (Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402801`; SN I CSK 1690/24 und I CSK 645/25, Są-d-Najwyższy-Urteilsdatenbank (amtlich, polnisch): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; Rb. Gelderland,

ECLI:NL:RBGEL:2025:977 und ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, amtliche Texte (niederländisch): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBGEL:2025:977; Cass. Sez. II, Ord. Nr. 28890/2025 und Sent. Nr. 25244/2025, Kommentar (Italienisch): https://www.aiaf-avvocati.it/articolo/2814/gestione-della-divisione-di-beni-in-comunione-recenti-rilievi-della-cassazione.

Schweiz — das aktualisierte Gutachten und der Anteil am Gewinn. 5A_ 304/2024 (6. Februar 2025): ein Gutachten aus dem Jahr 2010 in Höhe von ca. 1.172.000 Fr., die von den Parteien selbst für 2012 angegebene Summe von ca. 1,4 Millionen Fr. sowie ein aktualisiertes gerichtliches Gutachten in Höhe von ca. 965.000 Fr. – wobei das aktualisierte Gutachten zulässig und maßgebend ist. 5A_ 680/2024 (19. März 2025): Gemäß Artikel 206 Abs. 1 ZGB erhält ein Ehegatte, der ohne Gegenleistung zum Vermögen des anderen beigetragen hat (*Gegenleistung*), hat Anspruch auf Rückerstattung des Beitrags und einen anteiligen Anteil am etwaigen Gewinn, trägt jedoch keinen Anteil am Verlust; im vorliegenden Fall haben die kantonalen Gerichte einen Gewinn verneint und die ursprüngliche Investition zugesprochen, und die Berufung blieb erfolglos. 5A_ 54/2024 (28. Januar 2026, Genf): Ein gerichtliches Gutachten bezifferte den Wert des Eigenheims auf 3.343.000 bis 3.630.000 Franken, mit einer möglichen Marktschwankung von plus oder minus zwanzig Prozent; Die Zuteilung an die Ehefrau wurde abgelehnt, da sie nicht die finanziellen Mittel zum Auskauf des Ehemanns nachgewiesen hatte – nicht wegen der Preisspanne –, und der Versteigerungsbeschluss wurde aufgehoben und zurückverwiesen.

Quelle — 5A_304/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-304-2024_2025-02-06.html; 5A_680/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-680-2024_2025-03-19.html; 5A_54/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-54-2024_2026-01-28.html.

Ukraine — eine halbe bulgarische Wohnung unter €30.550. 15. Juli 2026. Die Entschädigung für einen halben Anteil wurde anhand eines Gutachtens unter €auf 30.550 (1.568.146,77 UAH) festgesetzt: wobei der Marktwert des veräußerten gemeinschaftlichen Vermögens zum Zeitpunkt der Verhandlung oder der eines vergleichbaren Vermögensgegenstands zugrunde gelegt wird, sofern der Vermögenswert selbst nicht bewertet werden kann, und ein unwidersprochenes Gutachten ausreicht. Die Große Kammer fügte im Dezember 2025 hinzu, dass eine Entschädigung in Höhe von 1.321.605 UAH für einen Anteil von drei Fünfteln nicht angeordnet werden darf, wenn die Beklagten diese nicht zahlen können, ohne ihre einzige Wohnung zu verlieren.

Quelle — KCS VS 761/9885/21: https://reyestr.court.gov.ua/Review/138399560; Große Kammer: https://reyestr.court.gov.ua/Review/132746737.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

Deutschland — Bewertung zu beiden Zeitpunkten. In einer Rechtssache bezüglich eines Anspruchs auf Ergänzung des Pflichtteils entschied das Oberlandesgericht Mü nchen — in Anwendung des Grundsatzes der „ *Niederstwertprinzip* “ (Niedrigstwertprinzip) —, dass der Kläger verlangen kann, dass ein geschenktes Vermögen zu *beiden* maßgeblichen Zeitpunkten, nämlich dem Zeitpunkt der Schenkung und dem Zeitpunkt des Todes, bewertet wird: hier 23. April 2020 und 8. Oktober 2022. Es entschied ferner, dass ein zu 95 Prozent vorbehaltener Nießbrauch an verschenkten Gesellschaftsanteilen den Beginn der zehnjährigen Abmilderungsfrist gemäß §§2325 Abs. 3 BGB verhindert.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei rückwirkende Bewertungen desselben Vermögenswerts im Abstand von zweieinhalb Jahren, wobei der niedrigere Wert maßgeblich ist: Der Auftrag ist ungewöhnlich, die ihm zugrunde liegende Begründung jedoch nicht. Wenn ein Gesetz darauf abzielt, zu verhindern, dass Wert durch die Wahl des Zeitpunkts aus einem Nachlass abgezogen wird, darf es nicht zulassen, dass die Partei, die den Zeitpunkt gewählt hat, auch das Datum bestimmt.

Die Niederlande – die veraltete Bewertung und die gemittelte Bewertung. Die Zuteilung eines Vermögenswerts auf der Grundlage einer im Jahr 2005 als verbindlich vereinbarten Bewertung, achtzehn Jahre später, wurde nach den Maßstäben der Angemessenheit und Fairness als inakzeptabel angesehen: Maßgeblich ist der Wert zum Zeitpunkt der Aufteilung. Und wenn eine Schenkung durch eine Reihe von Transaktionen erfolgte, ist der Bewertungsstichtag der der letzten dieser Transaktionen – und die Mittelwertbildung aus vier Bewertungen ist „geen deugdelijke manier", also keine solide Methode, um den Betrag zu ermitteln.

Auswirkungen für Gutachter. Der zweite Punkt verdient besonders hervorgehoben zu werden, da die Parteien und Gerichte auf den Mittelwert zurückgreifen, wenn ihnen mehrere Gutachten vorliegen und sie sich nicht entscheiden können. Das niederländische Gericht stellt fest, dass eine Entscheidung getroffen werden muss. Der Mittelwert aus vier Gutachten ist kein fünftes Gutachten; er ist ein Eingeständnis, dass keines davon einer Überprüfung unterzogen wurde.

Italien — keine Zuweisung ohne Wertbestimmung. Drei Thesen aus dem zweiten Abschnitt. „L'assegnazione dei beni non può prescindere da una preliminare individuazione del loro valore venale" — ohne eine Wertermittlung kann die Ausgleichszahlung überhaupt nicht berechnet werden. Bei der „*collazione per imputazione* " werden Vermögenswerte, die die nicht beschenkten Erben aus der Erbmasse entnehmen, zum Zeitpunkt des Erbfalls bewertet, nicht bei der Teilung. Und wenn der Pflichtteil in Geld ausgeglichen wird, handelt es sich um eine „*debito di valore* ": Die fiktive Rekonstruktion des Nachlasses erfolgt zum Zeitpunkt des Todes, aber der Ausgleichsbetrag wird zum Zeitpunkt der Entscheidung bewertet.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Daten und zwei Zwecke in derselben Akte. Der Nachlass wird zu einem Zeitpunkt zusammengestellt und die Zahlung zu einem anderen Zeitpunkt beziffert; ein Gutachter, der den Auftrag erhält, „das Vermögen im Nachlass" zu bewerten, ohne zu erfahren, welcher der beiden Werte gewünscht ist, wurde unzureichend beauftragt. Fragen Sie nach.

Polen — die Zweckbestimmung bei der Schenkung, der Preis beim Verkauf. Zwei Urteile vom März 2025 legen den polnischen Maßstab für den Pflichtteil fest. Eine geschenkte landwirtschaftliche Parzelle wird anhand ihrer *Bebauungsplanausweisung* zum Zeitpunkt der Schenkung bewertet, wobei die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschlaggebend ist: „jeżeli ... założenia planistyczne pozwalały na jej inne wykorzystanie" – sofern die Bebauungsplanausweisung eine andere Nutzung zuließ; wird der Stand zum Zeitpunkt der Schenkung und die Preise zum Zeitpunkt des Urteils zugrunde gelegt; spätere Planänderungen oder eine nachträgliche Enteignung sind irrelevant. Hat der Erbe die Immobilie jedoch bereits verkauft oder wurde sie enteignet, so gilt als Wert der tatsächlich erzielte Preis oder die tatsächlich erhaltene Entschädigung und nicht eine neue Schätzung zum Zeitpunkt des Urteils, wobei keine der Parteien das Risiko von Wertschwankungen zwischen diesen beiden Zeitpunkten trägt.

Auswirkungen für Gutachter. Das Paar trennt zwei Dinge, die leicht miteinander verwechselt werden: den *Zustand* der Immobilie, der zum Zeitpunkt der Transaktion feststeht, und das *Preisniveau*,

das zum Zeitpunkt der Beurteilung ermittelt wird. Und sofern eine tatsächliche Transaktion vorliegt, ersetzt diese die Wertermittlung vollständig – eine Regel, die den Bewerter aus dem Fall herausnimmt und die man kennen sollte, bevor man den Auftrag annimmt.

Frankreich — der Zeitpunkt der „*jouissance divise* “. Bei einer Teilung „werden die Vermögensgegenstände zu dem Zeitpunkt geschätzt, zu dem à ihr Wert à der Zeitpunkt der geteilten Nutzung feststeht“ („les biens sont estimaé s leur valeur la date de la jouissance divise“), und zwar so nah wie möglich am Zeitpunkt der Teilung selbst. Eine Bewertung von €382.000 aus dem Jahr 2009 konnte dreizehn Jahre später nicht herangezogen werden. Und wenn die Immobilie durch den bewohnenden Miteigentümer beschädigt wurde, besteht Abhilfe in einem Anspruch gemäß Artikel 815-13 Absatz 2 – nicht in der Rückdatierung der Bewertung auf einen Zeitpunkt vor dem Schaden. Genau diese Unterscheidung ist es, die ein Gutachter benötigt: Die Wertminderung ist real, sie liegt bei der Immobilie zum Bewertungsstichtag vor und wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Frankreich — Eine Schenkung ist eine Veräußerung. Gemäß Artikel 860 gilt: „une donation est une alié nation au sens de ce texte“: Da der Beschenkte die Sache im Jahr 2004 weiterveräußert hat, ist der Betrag, der in den Nachlass zurückzuführen ist, ihr Wert zum Zeitpunkt dieser Veräußerung und nicht zum Zeitpunkt der Nachlassteilung. Das vorinstanzliche Gericht hatte den Betrag auf €266.463,42 festgesetzt; nach den Angaben des Berufungsklägers betrug der Wert zum Zeitpunkt der Schenkung im Jahr 2004 €91.500 und der Wert bei der Teilung €201.200. Das Urteil wurde in diesem Punkt aufgehoben und die Sache an das Landgericht Orlé n zurückverwiesen; das Gericht legte selbst keinen Wert fest. Es gibt drei Zahlen, und das Gesetz legt den Wert zum Zeitpunkt der Veräußerung zugrunde – hier den niedrigsten davon.

Portugal – wann eine Wertermittlung wieder aufgenommen werden kann und wann nicht. Drei Urteile des Relaç õ es verdeutlichen die portugiesische Position zur Wiederaufnahme einer Inventarwertermittlung. Die für die Immobilien angegebenen Steuerwerte — €20.746,00 und €27.181,70 im Fall Lissabon — können beim *conferência de interessados* geändert werden, und eine Wertermittlung kann bis zur Eröffnung der Ausschreibung beantragt werden, wobei eine frühere, nicht bezahlte Wertermittlung kein Hindernis darstellt. Artikel 1114.º räumt jedoch kein Recht auf eine Wiederholung eines unangefochtenen Gutachtens ein; eine Neubewertung ist nur zulässig, wenn der Wert zwischen dem Datum des Gutachtens und der Konferenz veraltet ist, wobei die Immobilie dort mit €830.590,86 bewertet wurde. Und ein „*segunda perícia* “ ist in Inventarverfahren nach den allgemeinen Sachverständigenvorschriften zulässig; ein Fall wurde zurückverwiesen, in dem eine Immobilie, die mit €90.000 bewertet war, angeblich das Dreifache wert war.

Portugal — Die Hälfte ist Teil des Ganzen. Das Relaç ã o de É vora hat einen Teilungsplan korrigiert: Der überlebende Ehegatte erhält gemäß *comunhão geral* die Hälfte des Gesamtwerts des Nachlasses, nicht die Hälfte jedes einzelnen Vermögenswerts. Bei den Immobilien im Wert von €232.000 und €247.000 bei einem Gesamtwert von €479.450 beträgt der „ *meação* “ €239.725 und jeder Erbe erhält €79.908,33. Für einen Bewerter bedeutet dies, dass jeder Vermögenswert nach dem gleichen Standard und zum gleichen Stichtag bewertet werden muss, da die Werte addiert werden, bevor eine Aufteilung erfolgt – eine Reihe von Bewertungen, die untereinander nicht konsistent sind, verzerrt die Anteile, selbst wenn jede einzelne für sich genommen vertretbar ist.

Quelle — OLG München 33 U 1573/24 e, Bayern.Recht (amtlich, deutsch): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Document/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-32343?hl=true`; TRL, Aktenzeichen 480/22.3T8RGR-B.L1-2, DGSI (portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrl.nsf/33182fc732316039802565fa00497eec/e3e81af7c413e1328025`

8c2f0038f1ca?OpenDocument; TRL, Verfahren 2428/21.3T8VFX-A.L1-2, Datenbankeintrag (portugiesisch): https://jurisprudencia.pt/acordao/231801/; TRG, Verfahren 2781/22.1T8VCT.G1 (portugiesisch): https://www.dgsi.pt/jtrg.nsf/86c25a698e4e7cb7802579ec004d3832/0878f7016d30f38180258c4d00351f59?OpenDocument=; TRE, Verfahren 4114/21.5T8STB.E1, Datenbankeintrag (portugiesisch): https://www.jurisprudencia.pt/acordao/243136/imprimir/; Cass. 1re civ., 1. Oktober 2025, Nr.o 23-16.501, ECLI:FR:CCASS:2025:C100621, Légifrance (amtlich, Französisch): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000052383991; Cass. 1re civ., 14. Januar 2026, Nr.o 23-22.130, ECLI:FR:CCASS:2026:C100024 (Französisch): https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053402796; SN II CSKP 2054/22 und II CSKP 2142/22, Sąd-Najwyższy-Datenbank (amtlich, Polnisch): https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen; Gericht 's-Hertogenbosch, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, offizieller Text (Niederländisch): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHSHE:2025:1481; Gericht Arnhem-Leeuwarden, ECLI:NL:GHARL:2026:5491 (Niederländisch): https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:GHARL:2026:5491; Kassationsgericht , Abteilung II, Beschluss Nr. 10757/2025, Kommentar (Italienisch): https://www.lexced.com/giurisprudenza-civile/divisione-ereditaria-stima-dei-beni-e-conguaglio/; Cass. , Abteilung II, Urteil Nr. 12258/2025 (italienisch): https://www.ecnews.it/legale/diritto-di-famiglia-e-successioni/diritto-successorio-e-donazioni/lattuazione-della-collazione-imputazione/; Cass. , Abteilung II, Beschluss Nr. 32056/2025 (italienisch): https://dirittoimmobiliare.legal/2026/07/01/successione-ereditaria/.

Schweiz — Die Immobiliengesellschaft wurde anhand ihres Gebäudes bewertet: 9C_554/2024. 14. Mai 2025, Genf. Für das Nachlassverzeichnis wurde eine Immobiliengesellschaft anhand des Marktwerts ihres Gebäudes bewertet — 7.180.000 Fr., als Wiederbeschaffungswert von 2.924.700 Fr. zuzüglich Grundstückswert von 4.256.665 Fr. — abzüglich der Hypothek von 3.094.000 Fr., also etwa 4'086'000 Franken gegenüber 4'260'000 Franken verbleiben; nicht willkürlich. 5A_ 523/2024 (17. September 2025) bekräftigte, dass der Zuteilungswert bei einer Teilung mangels Vereinbarung von amtlichen Sachverständigen festgelegt wird, wobei die Methode bundesstaatliches Recht ist und der Betrag eine Tatsache darstellt — und dass ein Anspruch auf den landwirtschaftlichen doppelten Ertragswert rechtzeitig geltend gemacht werden muss.

Quelle — 9C_554/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_009_9C-554-2024_2025-05-14.html; 5A_523/2024: https://entscheidsuche.ch/docs/CH_BGer/CH_BGer_005_5A-523-2024_2025-09-17.html.

Ukraine — Aufteilung auf der Grundlage forensischer Gutachten. 22. Januar 2026: Aufteilung eines Nachlasses auf der Grundlage forensischer Gutachten — ein Haus im Wert von 1.032.645 UAH, ein zweites im Wert von 998.809, Grundstück im Wert von 50.540 — wobei die Ablehnung eines erneuten Gutachtens bestätigt wurde.

Quelle — KCS VS 351/1781/20: https://reyestr.court.gov.ua/Review/134040943.

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.

BayObLG 101 W 116/24 — das Bürogebäude im Rahmen des Squeeze-out. In einem Bewertungsverfahren im Anschluss an einen Squeeze-out bestätigte das Bayerische Oberste Landesgericht die Behandlung eines Anteils von einem Drittel Miteigentumsanteils an einem Münchner Büro- und Gewerbegebäude, das als nicht betrieblich genutztes Objekt gehalten wird, mit einem gesonderten Wert von €24,767 Millionen. Der Anteil war von einem von den Parteien bestellten eidesstattlich beglaubigten Sachverständigen nach dem Ertragswertverfahren gemäß der ImmoWertV 2010 ImmoWertV bewertet: Grundstückswert zum Stichtag, Vertragsmieten geprüft anhand des Marktes im ersten Quartal 2021, Leerstand am oberen Ende der Spanne und kein Abzug für

Pandemierisiken, da diese nach dem Bewertungsstichtag eintraten. Das Gericht zog keinen eigenen Sachverständigen hinzu und gewährte *keinen Minderheitsabschlag* für die Bruchteilsanteile.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei dieser Erkenntnisse stehen im Widerspruch zur gängigen Praxis. Ein von einer Partei in Auftrag gegebener Gutachtenbericht wurde ohne gerichtliche Bestellung akzeptiert, und zwar aufgrund der öffentlichen Zertifizierung des Sachverständigen und der Transparenz der Methode – was eine Aussage darüber ist, was einen Gutachtenbericht glaubwürdig macht. Und die Ablehnung eines Abschlags für Teilanteile, der ausdrücklich der Minderheit zugutekommt, steht im Gegensatz zur amerikanischen Standardpraxis bei Nachlass- und Gesellschaftsangelegenheiten, wo das Fehlen von Kontrollmöglichkeiten und die mangelnde Vermarktbarkeit in der Regel als selbstverständliche Merkmale eines ungeteilten Anteils angenommen werden. Keine der beiden Positionen ist offensichtlich richtig; aufschlussreich ist jedoch, dass ein Gericht entschieden hat, dass der Abschlag nicht automatisch erfolgt.

Italien — Fortführung des Betriebs oder Liquidation. Wurde der Liquidationsanspruch eines Gesellschafters gemäß Artikel 2289 nicht vor der Auflösung der Gesellschaft selbst beglichen, geht er in die Gesellschaftsliquidation über – und mit dem Wechsel des Verfahrens geht ein Wechsel der Bewertungsgrundlage einher, weg von der Bewertung unter Fortführung des Unternehmens hin zu den konservativen Schätzungen, die einem Liquidationszustand angemessen sind. Zum Austritt eines Gesellschafters aus einer S.r.l. – einer Gesellschaft, nicht einer Personengesellschaft – wird vom Tribunale di Milano (30. Oktober 2025) in der redaktionellen Leitnotiz mit der Auffassung zitiert, dass das Gericht bei Streitigkeiten über den Liquidationswert einen Sachverständigen bestellt, dessen Feststellung nur als offensichtlich ungerecht oder fehlerhaft angefochten werden kann; das Urteil selbst wurde nicht eingesehen.

Auswirkungen für Gutachter. Die Wertgrundlage ist kein Detail des Auftrags; sie wird durch die rechtliche Situation bestimmt, und diese Situation kann sich ändern, solange das Verfahren läuft. Immobilien, die als Betriebsvermögen gehalten werden, haben für ein fortgeführtes Unternehmen einen bestimmten Wert und für einen Insolvenzverwalter einen anderen, und dieser Unterschied ist kein Abschlag, den der Bewerter nach eigenem Ermessen vornimmt.

Com., 7. Mai 2025 — Der Sachverständige kann mehr als eine Antwort geben. Zum Ausschluss eines Gesellschafters stellte die Handelskammer fest, dass der gemäß Artikel 1843-4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bestellte Sachverständige den Wert „à l'exclusion du juge“ festlegt, die gesetzlichen oder vertraglichen Bewertungsregeln anwenden muss und – und das *ist* der bemerkenswerte Teil – *mehrere Bewertungen vorlegen* , die jeweils einer der widersprüchlichen Auslegungen dieser Regeln durch die Parteien entsprechen. Der Richter bestimmt dann, was die Parteien tatsächlich beabsichtigt haben, und wendet den entsprechenden Wert an. Das vorinstanzliche Gericht hatte seine Befugnisse überschritten, indem es den Sachverständigen abberufen und die Abrechnungszeiträume im Voraus festgelegt hatte.

Auswirkungen für Gutachter. Ein Sachverständiger, der beauftragt wird, eine Bewertung auf der Grundlage umstrittener Annahmen vorzunehmen, steht in der Regel vor der Wahl, entweder zu raten, welche Annahme maßgeblich ist, oder den Auftrag abzulehnen. Frankreich hat einen dritten Weg aufgezeigt: eine Bewertung für jede Annahme vornehmen und die Entscheidung dem Gericht überlassen. Dies ist eine bessere Lösung als beide Extreme, und sie steht überall dort zur Verfügung, wo sich die Uneinigkeit auf die Prämisse und nicht auf den Markt bezieht.

Anmerkung zur Überprüfung: Es wurde keine deutsche Entscheidung aus den Jahren 2025–26 zur

Bewertung eines Unternehmens bei einem Buy-out gefunden, dessen Immobilien das Betriebsvermögen darstellen, und auch in Portugal wurde keine Entscheidung zum Wert eines *Gesellschaftsanteils* oder von Unternehmensimmobilien gefunden.

Quelle — BayObLG 101 W 116/24, Bayern.Recht (offizielles PDF, auf Deutsch): `https://www.gesetze-bayern.de/Content/Pdf/Y-300-Z-BECKRS-B-2025-N-20079?all=False`; Com., 7. Mai 2025, Nr.° 23-24.041, ECLI:FR:CCASS:2025:CO00250, Légifrance (amtlich, Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051582119`; Cass. Sez. I, ord. Nr. 20552/2026, Kommentar (italienisch): `https://www.dirittobancario.it/art/liquidazione-del-socio-receduto-e-scioglimento-societa-di-persone/`; Tribunale di Milano, 30. Oktober 2025, RVG 7033/2025, redaktioneller Leitkommentar (italienisch): `https://giurisprudenzadelleimprese.it/sentenza/recesso-del-socio-di-s-r-l-e-liquidazione-della-quota/`.

Schweiz — Der im Rundschreiben angegebene Wert gilt, sofern der Steuerpflichtige nichts anderes nachweist. Die Genfer Chambre administrative (ATA/233/2026, 3. März 2026) wies die Beschwerde eines Aktionärs zurück, der die andere Hälfte eines Bauunternehmens – fünfzig seiner hundert Aktien – zu ihrem Nennwert von Fr. 50.000 erworben hatte. Die Steuerbehörde behandelte den Verkauf als gemischte Schenkung und bewertete die Schenkung zunächst mit 552.630 Fr.; der Steuerpflichtige plädierte für einen Unternehmenswert von 397.410 Fr. vor einem Minderheitsabzug von dreißig Prozent und somit für eine Schenkung in Höhe von 78.594 Fr. Das vorinstanzliche Gericht hatte die Schenkung auf Fr. 349.315 festgesetzt: netto Fr. 7.986,30 pro Aktie allein auf der Grundlage des Substanzwerts der Gesellschaft, nach dem pauschalen Abzug von dreißig Prozent, den das Bundesrundschreiben für Beteiligungen von fünfzig Prozent oder weniger zulässt, multipliziert mit fünfzig Anteile, abzüglich des gezahlten Preises. Die Kammer bestätigte diesen Betrag. Eine Dividende, die das Unternehmen von einer Tochtergesellschaft erhalten hatte, die ein Gebäude verkauft hatte, konnte nicht als außerordentlicher Ertrag gestrichen werden, da der Verkauf von Gebäuden das Geschäftsfeld dieser Tochtergesellschaft darstellte; und bei einer Bewertung gemäß dem Rundschreiben (Richtlinie Nr. 28) durchgeführte Bewertung gilt als Marktwert, sodass ein Steuerpflichtiger, der damit nicht einverstanden ist, eigene Beweise vorlegen muss.

Quelle — ATA/233/2026 (Französisch): `https://entscheidsuche.ch/docs/GE_Gerichte/GE_CJ_013_A-3800-2024_2026-03-03.pdf`.

Ukraine — am Tag vor der Kündigung: KGS VS 915/373/20. 25. Juni 2026. Der Anteil eines ausscheidenden Mitglieds entspricht dem Marktwert aller Anteile – des Nettovermögens – am Tag vor der Kündigung, hier 18. November 2018. Das erstinstanzliche Gericht hatte eine Bewertung der Gebäude der Gesellschaft vom März 2020 als nicht ordnungsgemäßen Beweis dafür angesehen; das Berufungsgericht sprach 2.039.875 UAH zu; der Oberste Gerichtshof hob das Urteil auf und verwies den Fall an das Berufungsgericht zurück, das nicht geprüft hatte, ob ein Gutachten von diesem Datum den Nettovermögenswert zum früheren Zeitpunkt belegen konnte. Die Datumsregel ist präzise, und die Beweisfrage ergibt sich daraus: Es muss nachgewiesen werden, dass eine Bewertung zu einem anderen Zeitpunkt für den gesetzlich vorgeschriebenen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Quelle — KGS VS 915/373/20: `https://reyestr.court.gov.ua/Review/137850320`.

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 Aufhe-

bung der Gemeinschaft.

Portugal — ein tatsächlicher Wert, der nie erläutert wurde. *Subseguro* — Unterversicherung — liegt vor, wenn die Versicherungssumme unter dem tatsächlichen Wert liegt, und die Proportionalitätsregel reduziert die Entschädigung in diesem Verhältnis. Das Relaçã o do Porto (6. März 2025) lehnte es ab, den vom Versicherer genannten Betrag von €436.422.80 in den Sachverhalt aufzunehmen, da die Kriterien und Berechnungen, die dahinter standen, nie erläutert wurden; Das Urteil geht nicht auf eine Beweislast ein, doch der Versicherer, der eine Unterversicherung geltend machte, war die Partei, der ein nachgewiesener tatsächlicher Wert fehlte. Bei einer Versicherungssumme von €199.316,91 und einem Steuerwert von €195.986,35 wurde der Brandschaden in Höhe von €59.458,20 vollständig beglichen.

Portugal – und was passiert, wenn die vom Versicherer selbst angegebene Zahl veraltet war? Die Versicherungssumme belief sich auf €245.974 bei einem Wiederaufbauwert von €355.289,88; die Differenz entstand, weil Bankmitarbeiter einen veralteten Wert von €800 pro Quadratmeter anstelle der aktuellen veröffentlichten Bauindizes zugrunde gelegt hatten. Die Proportionalitätsregel wurde, obwohl gesetzlich vorgeschrieben, wegen Verletzung der Informationspflicht ausgeschlossen, und ein Schadenersatz in Höhe von €18.970,60 wurde in voller Höhe gezahlt.

Auswirkungen für Gutachter. Diese beiden Punkte sind die unmittelbar nützlichsten versicherungsrechtlichen Entscheidungen im europäischen Kontext, und sie weisen in dieselbe Richtung. Die Proportionalitätsregel ist nur so stark wie der tatsächliche Wert, den der Versicherer nachweisen kann, und wenn die Versicherungssumme von jemandem unter Anwendung eines veralteten Einheitssatzes festgelegt wurde, versagt die Regel gänzlich. Ein Wiederbeschaffungswert ist keine Formalität bei der Vermittlung des Versicherungsschutzes – er ist ausschlaggebend dafür, wie viel von einem Schaden ersetzt wird, und die Haftung für Fehler bei seiner Ermittlung liegt nun bereits zum zweiten Mal bei der Partei, die ihn ermittelt hat.

Portugal — Reparaturkosten, nicht der erzielte Preis. Der Verkauf einer beschädigten Immobilie zu einem geringeren Preis ist *dano emergente* Ausdruck des Wertverlusts, nicht des entgangenen Gewinns; ist jedoch eine Wiederherstellung in eigener Sache möglich, entspricht die Entschädigung den Reparaturkosten, und die Zuerkennung der Differenz zwischen dem Marktwert in unbeschädigtem Zustand und dem erzielten Preis würde gegen Artikel 566 verstoßen.º , Nr.º 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Bei versteckten Mängeln an einem Haus, das für €240.000 — angeboten wurde, bei €300.000, dann €270.000, wurde die Preisminderung allein auf sichtbare Mängel zurückgeführt — das Relaçã o de Coimbra sprach Reparaturkosten in Höhe von €24.350 zuzüglich Steuern zu, innerhalb einer technischen Spanne von €32.700 bis €43.600.

Deutschland — acht Jahre ohne Mängel und kein Misstrauen gegenüber dem Preis. Zwei Ansprüche von €in Höhe von jeweils 39.048,03 für *merkantiler Minderwert* — der verbleibende Marktmisstrauen gegenüber einem sanierten Gebäude — wurden zurückgewiesen. Nach vollständigem Abriss und Wiederaufbau eines durch Wasserschaden beschädigten Ferienhauses in Fachwerkbauweise, acht mangelfreien Jahren und ununterbrochener Vermietung seit 2017 stellte das Gericht fest, dass kein tatsächlicher Umstände, auf die sich das Misstrauen eines Käufers stützen könnte, wie es gemäß § § 287 ZPO vorgesehen ist, und lehnte die Anordnung eines Gutachtens gänzlich ab.

Auswirkungen für Gutachter. Ein Wertminderungsaufschlag ist kein automatischer Abzug, der sich aus einer Reparatur ergibt; er ist eine Tatsache, die nachgewiesen werden muss, und er schwindet

mit der Zeit. Ein Bewerter, der Jahre nach einer fachgerechten Reparatur noch eine Wertminderung geltend macht, behauptet etwas, wofür nach der aktuellen Rechtsprechung eines deutschen Gerichts Beweise erforderlich sind, die über die bloße Vorgeschichte hinausgehen – und die Weigerung, überhaupt ein Gutachten in Auftrag zu geben, ist der einschneidendere Teil der Entscheidung.

Deutschland, kurz. Beide Berichte basieren auf Kommentaren, da die Urteilstexte nicht gelesen wurden. OLG Brandenburg 11 U 46/25: Ein Versicherer trägt die Verantwortung für eigene Berechnungsfehler in seinem Bewertungsbogen zu tragen, kann sich dann nicht auf Unterversicherung berufen und schuldet den vollen Wiederbeschaffungswert einschließlich der Preissteigerung, die durch seine eigene Ablehnung verursacht wurde — €23.421,44 sofort und €155.375,57 zuzüglich €7.795 bei Wiederaufbau innerhalb von achtzehn Monaten. OLG Saarbrück 5 U 57/24: Der tatsächliche Wert ist sofort fällig, der Aufschlag nach dem „Neu-für-Alt"-Prinzip erst nach Nachweis des Wiederaufbaus; die Leistung wird wegen grober Fahrlässigkeit um die Hälfte gekürzt; das Gericht eröffnet erneut eine Frist für den Wiederaufbau, deren Einhaltung durch die pauschale Ablehnung des Versicherers unmöglich geworden war.

Quelle — TRP, Aktenzeichen 743/22.3T8AVR.P1, DGSI (amtlich, auf Portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/811e002736fd5cde80258c5400390360` ; TRP, Aktenzeichen 799/24.9T8VCD.P1 (Portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/a49795a144016fe680258d7d003dbbda?OpenDocument=` ; TRL, Aktenzeichen 6949/22.2T8SNT.L1, gerichtsinterne *sumários* 2025 (portugiesisch): `https://trl.mj.pt/wp-content/uploads/2026/01/2025-SUMARIOS-7aSECCAO.pdf` ; TRC, Aktenzeichen 235/22.5T8TND.C1 (portugiesisch): `https://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/8fe0e606d8f56b22802576c0005637dc/87d171b98847b19a80258d42004b3577?OpenDocument=` ; OLG Brandenburg 10 U 86/24, amtlicher Text (Deutsch): `https://gerichtsentscheidungen.brandenburg.de/gerichtsentscheidung/27435` ; OLG Brandenburg 11 U 46/25, nur Kommentar (Deutsch): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/unterversicherung-bei-einem-brandschaden-volle-zahlung-trotz-rechenfehler/` ; OLG Saarbrü cken 5 U 57/24, nur Kommentar (Deutsch): `https://www.versicherungsrechtsiegen.de/wohngebaeudeversicherung-bei-brand-in-unbewohntem-haus-50-kuerzung-neuwertfrist/` .

Niederlande — Groningen und Wertverlust durch Erdbeben. Im Rahmen des Vorhabens zur Entschädigung für Wertverluste aufgrund von Erdbeben im Zusammenhang mit der Gasförderung in der Region Groningen, deren fester Stichtag der 1. Januar 2019 ist, hat der Staatsrat über einen Punkt entschieden: Wer ist Anspruchsberechtigt? Eine Entschädigungssumme in Höhe von 7.199.25 €, die der Hälfte des Wertverlusts entspricht, wurde gegenüber einem Miteigentümer bestätigt, da eine Scheidungsvereinbarung, die ihm das Haus in der €210.000 zuwies, die Hälfte der ehemaligen Partnerin nicht rechtswirksam übertragen hatte – die Klausel war nicht hinreichend bestimmt. Die Entscheidung enthält keine Angaben zur Methode des Vorhabens oder zur Abgrenzung des betroffenen Gebiets; das Vorhaben berechnet den Wertverlust anhand eines statistischen Modells für ein gesamtes Gebiet – eine Massenbewertungsmethode – und diese Entscheidung befasst sich nicht damit.

Auswirkungen für Gutachter. Ein Anspruch auf Wertminderung, der Miteigentümern zusteht, wird anteilig gehalten, und der Anteil eines Eigentümers geht bei einer späteren Aufteilung nicht auf den anderen Eigentümer über, es sei denn, er wird in hinreichend eindeutiger Form abgetreten. Ein Bewerter, der im Rahmen einer Grundstücksteilung in einem Entschädigungsgebiet tätig ist, sollte sich erkundigen, ob der Anspruch bereits geregelt wurde.

Italien — €951.252 wegen Autobahnlärm. Wenn der Autobahnlärm die in Artikel 844 des Bürgerlichen Gesetzbuchs festgelegte Toleranzgrenze überschreitet, ist der daraus resultierende „*deprezzamento*" der Immobilie ohne Enteignung entschädigungsfähig, und eine Entschädigungssumme

in Höhe von €951.252,03 wurde bestätigt. In einer begleitenden Entscheidung verpflichtete das Gericht den Richter, zu überprüfen, ob die Abhilfemaßnahmen die Belästigung tatsächlich beseitigt hatten, und anschließend den verbleibenden „possibile deprezzamento dell'immobile… e e minore appetibilitààcommerciale“ zu bewerten.

Italien — Die Versicherungsleistung ist eine Wertschuld, und die vertragliche Wertermittlung stellt kein Schiedsverfahren dar. Die Auszahlung einer Versicherungsleistung ist eine „*debito di valore*“, die vom Zeitpunkt des Schadens bis zum Zeitpunkt der Auszahlung mit Ausgleichszinsen aufgewertet wird — somit führt eine Verzögerung seitens des Versicherers nicht zu einer realen Wertminderung des Betrags. Und die Vereinigten Kammern entschieden im April 2026, dass die „ *perizia contrattuale*“ ein atypisches vertragliches Instrument und kein informelles Schiedsverfahren ist: Die Parteien behalten den Zugang zu den Gerichten, wenn es verletzt wird, und die Einleitung und Durchführung des Verfahrens unterbricht die Verjährung fortlaufend.

Auswirkungen für Gutachter. Das Urteil in der Rechtssache „United Sections“ ist das italienische Pendant zu der unten dargestellten spanischen Entscheidung zu Artikel 38 LCS, und zusammen geben diese beiden Urteile einen Überblick über die Bewertungsklausel in den beiden größten zivilrechtlichen Versicherungsmärkten Europas. Spanien beschränkt sie auf die Höhe des Schadensersatzes; Italien spricht ihr die Endgültigkeit eines Schiedsverfahrens ab. In keinem der beiden Länder handelt es sich um das abgeschlossene Verfahren, das der Wortlaut der Police nahelegt.

Italien — fünfunddreißig Prozent des Kaufpreises. In Bezug auf Mängel und fehlende Infrastrukturarbeiten, die zum Widerruf der Bewohnbarkeitsbescheinigung führten, wurde festgestellt, dass der Schadenersatz gemäß Artikel 1494 den Wertverlust der Immobilie und den Nutzungsausfall umfasst: Der Gerichtssachverständige bezifferte die Wertminderung auf 35 Prozent des Kaufpreises von 184.250 €– etwa 64.500 €– im Rahmen eines Gesamtschadensersatzes von über 86.000 €, der in erster Instanz zugesprochen und bestätigt wurde. Eine Wertminderung, die als Prozentsatz des Preises und nicht als Differenz zwischen zwei Werten ausgedrückt wird, ist ungewöhnlich und als eine Form, die ein italienisches Gericht akzeptiert hat, erwähnenswert.

Polen — die Lärmzonen an Flughäfen und eine Formel zur Wertminderung. Die umfangreichste Rechtsgrundlage zur Wertminderung in Europa stammt in diesem Zeitraum aus Polen und ergibt sich aus den Nutzungsbeschränkungszonen (*obszar ograniczonego użytkowania*) rund um Flughäfen. Der Oberste Gerichtshof formuliert die Maßnahme als Gleichung: Der Verlust „ist ró wna ró ż nicy mię dzy hipotetyczną wartoś cią … w razie nieobję cia tego terenu OOU, a rzeczywistą wartoś cią nieruchomoś ci położ onej w strefie” – die Differenz zwischen dem hypothetischen Wert, hätte das Grundstück nicht in die Zone einbezogen worden, und seinem tatsächlichen Wert innerhalb dieser Zone. Die zugesprochenen Entschädigungsbeträge liegen zwischen etwa 74.000 und 156.000 zł. Zwei Präzisierungen sind wichtig. Eine Entschädigung ist auch dann fällig, wenn die Zone keine konkreten Einschränkungen auferlegt, da bereits die Ausweisung selbst den Käufern signalisiert, dass rechtmäßig weitere Flüge folgen könnten; und wenn zudem Kosten für Schallschutzmaßnahmen zugesprochen werden, muss die Wertminderung anhand des *schallgeschützten* Gebäudes bemessen werden, um eine doppelte Entschädigung für denselben Schaden zu vermeiden.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um eine Vorher-Nachher- Analyse, wobei das „Vorher“ rein hypothetisch ist – dasselbe Problem, das überall bei der Bewertung von Kontamination und Stigmatisierung auftritt –, und ein Gericht hat sowohl die Formel dargelegt als auch die Doppelzählung aufgezeigt, zu der eine Vorher-Nachher-Analyse führt. Der entscheidende Punkt ist der

der Abgrenzung: Eine Beseitigung und die Residuen nach der Beseitigung sind zwei unterschiedliche Zahlen, und die Hinzurechnung eines noch nicht beseitigten Wertverlusts zu den Kosten für dessen Beseitigung ist der häufigste Fehler in diesem Bereich.

Civ. 2e, 20. März 2025 — Nutzungswert, sofern kein Wiederaufbau erfolgt. Bei einem Gebäudeversicherungsanspruch bezüglich zweier Bauwerke — €359.306,65 und €202.231,50 — wandte das vorinstanzliche Gericht von sich aus und ohne Begründung die Versicherungsbedingung an, wonach „lorsque le bâtiment sinistré, ni reconstruit, ni remis enétat, l'indemnitéé correspondà sa valeur d'usage“: Wiederbeschaffungskosten abzüglich Abschreibung, begrenzt auf den wirtschaftlichen Wert. Die Kassation erfolgte aufgrund des Fehlens einer Begründung, nicht wegen der Klausel. Der Begriff klärt eine Frage, die sich bei jeder Bewertung eines Totalschadens stellt – ob der Maßstab die Wiederbeschaffungskosten sind oder der Verlust des Eigentümers –, indem er dies davon abhängig macht, was der Eigentümer danach tatsächlich unternimmt.

Civ. 3e, 27. März 2025 und 8. Januar 2026 — wofür eine Entschädigung gezahlt werden kann. Verlust von Aussicht und Licht — ein Giebel, der den Abstand von 7,58 auf 4 Meter verringert — führte zu Wertminderungsentschädigungen in Höhe von €16.100, €17.270, €19.480 und €17.710, vorbehaltlich der gerichtlichen Prüfung, ob die dichte städtische Umgebung die Beeinträchtigung als nicht außergewöhnlich erscheinen lässt. Im Januar 2026 wurde jedoch eine Entschädigungssumme von €100.000 für die „perte de chance d'une plus-valueàla revente“ aufgehoben: „seule constitue une perte de chance réparable la disparition actuelle et certaine d'une éventualitéé favorable“.

Auswirkungen für Gutachter. Das Richterduo zieht die Grenze, die ein Gutachter, der einen Wertverlust eines Stadtviertels beziffern soll, am dringendsten benötigt. Ein derzeitiger Wertverlust ist ersatzfähig und messbar. Eine entgangene Chance, später auf einem besseren Markt zu verkaufen, ist beides nicht, es sei denn, die Chance war selbst real und ist tatsächlich verloren gegangen. Im zweiten Fall werden Wertminderungsansprüche in der Regel überbewertet, und ein französisches Gericht hat dies nun mit einer konkreten Zahl untermauert.

Civ. 3e, 26. Juni 2025 — zwei Gutachten, keine Rangordnung. Wenn ein vom Versicherer veranlasstes kontradiktorisches Gutachten im Widerspruch zu einem gerichtlich angeordneten Gutachten steht, entscheiden die Tatsachenrichter zwischen beiden „souverän“ anhand der Tatsachen, die das eine oder das andere stützen. Es gibt keine Rangfolge. Der vom Gericht bestellte Sachverständige gewinnt nicht allein aufgrund seiner Bestellung, und das Gutachten des Versicherers verliert nicht aufgrund seiner Herkunft – was im Zusammenhang mit den oben genannten portugiesischen und französischen Entscheidungen zum *Haftungsrecht* zu sehen ist, bei denen das Gutachten einer Partei allein keine Feststellung begründen konnte.

STS 161/2025 — Die Schätzungsklausel bezieht sich nur auf die Höhe des Schadensersatzes. Artikel 38 des Ley de Contrato de Seguro enthält das spanische Äquivalent zur aus US-amerikanischen Versicherungspolicen bekannten Schätzungsklausel: Jede Seite benennt einen „*perito*“, und bei Uneinigkeit wird ein Dritter hinzugezogen. Am 30. Januar 2025 (Sala 1.ª, Az. 646/2020) entschied der Tribunal Supremo, dass das Verfahren *nur* dann zwingend und verbindlich ist, wenn der Versicherer den Anspruch anerkannt hat und der einzige Streitpunkt die Höhe eines versicherten Schadens ist. Es entscheidet nicht über das Vorliegen, den Versicherungsschutz oder die Kausalität. Ein Versicherer, der den Versicherungsschutz für Sturmschäden am Dach eines Lagerhauses abgelehnt hatte, war daher nicht an seine unterlassene Bestellung eines Sachverständigen

gebunden – und der vom Anspruchsteller vorgelegte Sachverständigenbericht in Höhe von €14.000 wich einer Entschädigungssumme von €2.800.

Auswirkungen für Sachverständige. Dies ist die am direktesten übertragbare Erkenntnis aus der europäischen Versicherungsrechtsliteratur, da sich bei jeder Schadensbewertungsklausel dieselbe Frage stellt: Was geschieht, wenn der Versicherer geltend macht, der Schaden sei nicht gedeckt, anstatt zu behaupten, er sei weniger wert? Die spanische Antwort lautet, dass die Klausel ein Mechanismus zur Festsetzung der Schadenshöhe ist und nichts weiter, und dass ein nach dieser Klausel bestellter Gutachter, der sich mit der Ursache-Wirkungs-Beziehung befasst, den Rahmen seines Auftrags überschreitet.

Spanien, kurz. STS 493/2025 entschied, dass die anteilige Aufteilung gemäß Artikel 32 LCS zwischen Versicherern keine Anwendung findet, wenn sich die Versicherungsnehmer und die versicherbaren Interessen unterscheiden. Bei einem Lagerhausbrand, der einen Schaden in Höhe von €804.331,73 verursachte, schuldete der Versicherer des Eigentümers den gesamten Schaden im Rahmen seiner Deckungssumme – weitere €315.359,62 zuzüglich gesetzlicher Zinsen – ungeachtet der separaten Police des Mieters.

Quelle — STS 161/2025, ECLI:ES:TS:2025:442, CENDOJ (amtlicher Text, auf Spanisch): `https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/b5e72644c197cbfca0a8778d75e36f0d/20250213`; sowie Datenbankeintrag: `https://vlex.es/vid/1070024103`; STS 493/2025, ECLI:ES:TS:2025:1227, Datenbankeintrag (Spanisch): `https://www.iberley.es/jurisprudencia/sentencia-civil-tribunal-supremo-sala-lo-civil-25-3-25-48659828`; Cass. 2e civ., 20. März 2025, ° 21-23.812, ECLI:FR:CCASS:2025:C200415, égifrance (offiziell, Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051399775`; Cass. 3e civ., 27. März 2025, Nr.° 23-21.076 (Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051464642`; Cass. 3e civ., 8. Januar 2026, Nr.° 23-23.861 (Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000053384200`; Cass. 3e civ., 26. Juni 2025, ° 23-20.274 (Französisch): `https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000051823941`; die polnische OOU-Reihe — SN II CSKP 373/23, 268/23, 1055/24, 2410/22, 767/24, 120/24 und 194/25 — Sąd Najwyższy-Datenbank (amtlich, polnisch): `https://www.sn.pl/pl/wyszukiwarka-orzeczen`; ABRvS, ECLI:NL:RVS:2025:516, offizieller Text (auf Niederländisch): `https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RVS:2025:516`; Cass. Sez. III, ord. n. 631/2025, vollständiger Text (auf Italienisch): `https://www.misterlex.it/cassazione-civile/2025/631/`; Cass. SS.UU., Urteil Nr. 11959/2026, amtlich (italienisch): `https://www.cortedicassazione.it/it/civile_dettaglio.page?contentId=SZC50152`; Cass. Sez. II, Beschluss Nr. 12966/2026, Kommentar (italienisch): `https://spazio-patrimoni.it/cass-civ-sez-ii-6-maggio-2026-n-12966-il-risarcimento-del-danno-da-vizi-immobiliari-puo-comprendere-anche-il-deprezzamento-del-bene-e-il-mancato-utilizzo-dellimmobile/`.

Schweiz — *moins-value mercantile*, überarbeitet. Wallis C1 24 21 (18. November 2025): Brandstiftung in einer Kirche; Reparaturkosten erstattungsfähig bis zur Höhe des Wertes vor dem Schadenfall, die Doktrin der marktüblichen Wertminderung erneut bekräftigt, Fr. 139.140 zugesprochen. C1 15 61 (9. März 2026) Neubewertung des Zeitwerts im Vergleich zum Neuwert und des wirtschaftlichen Totalschadens, wenn die Reparaturkosten zuzüglich des verbleibenden Wertminderungsaufschlags den Zeitwert übersteigen. Für die einzige Entscheidung des Berichtszeitraums, in der der Wertminderungsaufschlag bei Immobilien tatsächlich *bemessen wurde*, siehe den Abschnitt „Swissgrid“ unter *„Enteignung“* weiter oben.

Quelle — C1 24 21: `https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-24-21_2025-11-18.pdf`; C1 15 61: `https://entscheidsuche.ch/docs/VS_Gerichte/VS_BZG_999_C1-15-61_2026-03-09.pdf`.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

- **Gruppierung**. In dieser Ausgabe werden die in dieser Ausgabe untersuchten Mitgliedstaaten der Europäischen Union zusammengefasst, die zuvor auf zwei geografisch definierte Ausgaben verteilt waren. Der Umfang der Berichterstattung über die einzelnen Staaten bleibt unverändert; lediglich die Gruppierung hat sich geändert.
- **Irland und Moldawien**. Irland (ein Mitgliedstaat) wird in diesem Teil behandelt, nicht zusammen mit dem Vereinigten Königreich; Moldawien (kein Mitgliedstaat) wird zusammen mit Rumänien aufgeführt. Norwegen (Europäischer Wirtschaftsraum, kein Mitglied) wird hier im Rahmen des nordischen Vergleichs behandelt. Die Schweiz und die Ukraine (beide keine Mitgliedstaaten) werden ebenfalls hier behandelt.
- **Die EU-Dimension**. Die Auswirkungen der EU-Mitgliedschaft auf Enteignung und Wertermittlung – sowie deren Zusammenhang mit der Europäischen Menschenrechtskonvention – werden in der einleitenden Zusammenfassung behandelt.

Aktuelle russische Gerichtsurteile

Von Russisch ins Englische übersetzt mit KI

Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der Stelle seiner Verwendung mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/seztt394

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.



Hier wird die Russische Föderation untersucht.

Umfang und Quellen

Diese Ausgabe befasst sich ausschließlich mit der Russischen Föderation. Sie berichtet über drei Enteignungsurteile, das Verfahren zur Festsetzung des Katasterwerts einer einzelnen Immobilie auf Marktwert sowie die damit verbundenen Rechtsstreitigkeiten und einzelne Entscheidungen zu einem Insolvenzverkauf, zur Haftung eines Gutachters, zum Anteil eines ausscheidenden Gesellschafters und zu einem Versicherungsanspruch.

Die Gerichtsentscheidungen stammen aus der russischen Rechtspresse – *„Advokatskaya Gazeta“* und der Agentur RAPSI –, wurden maschinell übersetzt und an der jeweiligen Stelle verlinkt; der Zugriff auf die eigenen Datenbanken der Gerichte wurde verweigert, und es wurde kein offizieller Wortlaut eines Urteils eingesehen. Artikel 22.1 des Gesetzes 237-FZ wurde in der Fassung vom 28. Dezember 2025 auf dem ConsultantPlus-Mirror eingesehen, nicht auf dem offiziellen Veröffentlichungsportal.

Enteignung

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

Russland — das Verfassungsgericht zu der Maßnahme

Marktwert zuzüglich Verluste, gezahlt vor der Enteignung: KS 22-P/2026. 9. April 2026. Die Entschädigung bei einer Enteignung für staatliche Zwecke entspricht dem Marktwert zuzüglich der Verluste einschließlich entgangener Gewinne, und der im Gutachten festgestellte Betrag muss festgelegt und ausgezahlt oder bei einem Notar hinterlegt werden, bevor das Eigentum übergeht. Zum Hintergrund und außerhalb des betreffenden Zeitraums hatte KS 11-P vom 5. März 2020 entschieden, dass in Fällen, in denen Denkmalschutzzonen den Katasterwert eines Grundstücks von über 5,8 Millionen auf einen Rubel senken, dem Eigentümer eine Entschädigung zusteht, ohne dass er über die Wertminderung hinaus etwas nachweisen muss. Und das Wirtschafts-Kollegium des Obersten Gerichtshofs (304-ES25-858, 23. Juni 2025) verwies einen Schiedsspruch über zwei enteignete Nichtwohngebäude zurück – städtischer Gutachter 3,7 Millionen und 1,9 Millionen, zusammen 5,6 Millionen; Gerichtssachverständiger 13,4 Millionen für beide, zuzüglich 1,2 Millionen entgangener Miete — da entgangener Gewinn nicht aus den durchschnittlichen Angebotsmieten abgeleitet werden kann, ohne den Nachweis, dass die Räumlichkeiten tatsächlich hätten vermietet werden können. *Hinweis*: Alle russischen Fälle stammen aus der Rechtspresse; der Zugriff auf die eigenen Datenbanken der Gerichte wurde verweigert, und es wurde kein offizieller Text eingesehen.

Quelle — KS 22-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-opredelil-garantii-dlya-sobstvennika-pri-izyatii-uchastka-dlya-gosnuzhd-do-vyplaty-polnogo-vozmeshcheniya/`; KS 11-P/2020: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-izmenenie-rezhima-zemlepolzovaniya-ne-obyazyvaet-vladeltsa-uchastka-dokazyvat-fakt-prichineniya-emu-ubytka/`; VS 304-ES25-858: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-kompensatsii-pri-izyatii-nezhilykh-pomeshcheniy-ip-v-avariynom-dome/`.

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.

Russland – Massenbewertung auf breiter Ebene umstritten

Anfechtungen des Katasterwerts gehören zu den umfangreicheren Fällen von Bewertungsstreitigkeiten, mit denen diese Abteilung bisher konfrontiert war. Das Bewertungsobjekt ist fachspezifisch, der Umfang sehr groß, und die Fragen, die sich dabei stellen – wie ein behördlich festgelegter Wert durch den Nachweis des Marktwerts ersetzt wird –, sind diejenigen, denen diese Untersuchung in allen Regionen nachgegangen ist.

Das Verfahren ab dem 1. Januar 2026. Eine neue Verordnung zur Festsetzung des Katasterwerts auf der Höhe des Marktwerts trat am 1. Januar 2026 in Kraft. Der Antrag ist bei der regionalen staatlichen Haushaltsanstalt — der GBU (*gosudarstvennoye byudzhetnoye uchrezhdeniye*) — zu stellen, die die Katasterbewertung durchgeführt hat. Das vorgerichtliche Verfahren ist nun *für*

alle Antragstellerkategorien obligatorisch: Zunächst muss die GBU angerufen werden; der Weg zum Gericht steht erst nach einer Ablehnung oder nach Ablauf der Einspruchsfrist offen; jede Entscheidung der GBU kann angefochten werden.

Der Antragsteller muss ein Gutachten vorlegen, in dem der Marktwert festgestellt wird. Als Bewertungsstichtag gilt der vom Bewerter festgelegte Zeitpunkt, nicht der Zeitpunkt der Katasterbewertung: Gemäß Artikel 22.1(7) des Gesetzes 237-FZ muss der Antrag innerhalb von sechs Monaten nach dem Zeitpunkt der Marktbewertung gestellt werden. Das Gutachten wird in elektronischer Form von einem Bewerter erstellt, der einer Selbstregulierungsorganisation angehört – einem Berufsverband, dessen Mitgliedschaft an die Stelle einer staatlichen Zulassung tritt, nicht im Sinne des US-amerikanischen Wertpapierrechts. Es fällt keine Gebühr an: Die GBU entscheidet selbst innerhalb von dreißig Tagen, und die Überprüfung ist weder mit einer staatlichen Gebühr noch mit Gerichtskosten verbunden. Eine spätere gerichtliche Klage muss die Immobilie anhand der Kataster-Nummer und der Anschrift identifizieren, den strittigen Katasterwert und das Datum, zu dem er festgesetzt wurde, angeben, den geltend gemachten Marktwert nennen, das Bewertungsgutachten oder ein gerichtliches Sachverständigengutachten vorlegen sowie die Ablehnung der GBU vorlegen.

Auswirkungen für Gutachter. Die Anforderung hinsichtlich des Datums ist der Punkt, der von beruflichem Interesse ist. Der Bericht bezieht sich auf einen aktuellen Stichtag, den der Gutachter selbst wählt, und hat eine Gültigkeitsdauer von sechs Monaten ab diesem Stichtag; danach kann er einen Antrag nicht mehr stützen. Bei dem Auftrag handelt es sich um eine aktuelle Wertermittlung mit einer festgelegten Einreichungsfrist, nicht um eine rückwirkende.

Bemerkenswert ist auch die obligatorische Vorverfahrensphase als institutionelle Regelung. Sie leitet eine enorme Anzahl technischer Streitfälle an die Stelle weiter, die den Wert ermittelt hat – ohne Kosten für den Antragsteller und innerhalb einer Frist von 30 Tagen –, und behält die Gerichte für die Fälle vor, die diese Phase überstehen. Unabhängig davon, wie man das System insgesamt beurteilt, handelt es sich hierbei um einen ernsthaften Versuch, Bewertungsstreitigkeiten in großem Umfang zu bewältigen.

Anmerkung zum Geltungsbereich. Diese Abteilung berichtet über das russische Katasterverfahren, da es sich um ein technisches, umfangreiches und von direktem methodischem Interesse geprägtes Verfahren handelt. Es handelt sich nicht um einen unparteiischen Verwaltungsapparat: Artikel 22.1(17) des Gesetzes 237-FZ „“ räumt den Kommunen ausdrücklich das Recht ein, Entscheidungen der GBU anzufechten, die den Katasterwert erheblich mindern, und zwar aus steuerlichen Gründen, wobei die Prüfungsinstanz selbst eine regionale staatliche Behörde ist. Die Föderationssubjekte des Nordkaukasus – Dagestan, Tschetschenien, Inguschetien, Nordossetien-Alania, Kabardino-Balkarien, Karatschai-Tscherkessien, Adygea und die Region Stawropol – sind Teil der Russischen Föderation und unterliegen der hier beschriebenen föderalen Regelung; sie bilden keine separate Gerichtsbarkeit und werden nicht davon getrennt vermessen.

Quelle — Russian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kommentar russischer Fachleute zum Katasterwertverfahren 2026, `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Russland — Der im Archiv vermerkte Katasterwert kann angefochten werden: KS 48-P/2026. 14. Juli 2026. Ein Katasterwert, der nicht mehr aktuell ist, aber weiterhin als Steuerbemessungsgrundlage dient, kann angefochten und auf den Marktwert festgesetzt werden; der Marktwert hat als individuelle Wertermittlung Vorrang. Demgegenüber lehnte VS 304-ES25-3418 (27. November 2025) wurde eine Rückerstattung von 624 Millionen Rubel an Miete für Jahre

abgelehnt, bevor ein Katasterwert von 15,7 Milliarden auf einen Marktwert von 5,3 Milliarden neu festgesetzt wurde – wobei die Korrektur nur für die Zukunft gilt. *Hinweis*: aus Presseberichten, wie oben.

Quelle — KS 48-P/2026: `https://www.advgazeta.ru/novosti/ks-dopustil-osparivanie-arkhivnoy-kadastrovoy-stoimosti-dlya-nalogooblozheniya/`.

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.

Russland — zehn Prozent des Katasterwerts und die Verjährungsfrist. Die Wohnung eines Insolvenzschuldners – Katasterwert 3,4 Millionen, eigene Schätzung des Verwalters 3,2 Millionen – wurde am 19. März 2019 für 333.700 Rubel verkauft, was etwa zehn Prozent entspricht, wobei der Angebotspreis schrittweise von 2,9 Millionen gesunken war. Die Vorinstanzen erklärten den Verkauf für nichtig und berechneten die einjährige Verjährungsfrist ab dem Tag im Jahr 2021, an dem der Eigentümer von der Eintragung im Grundbuch Kenntnis erlangte. Der Oberste Gerichtshof (19. Mai 2026) hob die Aufhebung auf und verwies die Sache zurück: Die Frist ist an die Versteigerung gebunden, und die Gerichte müssen feststellen, wann der Eigentümer von dem Verstoß hätte wissen müssen. In der Rechtssache 307-ES25-13338 wurde eine Wohnung, die von einem später insolventen Verkäufer für 5 Millionen – über ihrem Katasterwert von 4,8 Millionen, unterhalb einer von Sachverständigen ermittelten Preisspanne ab 6,3 Millionen – wurde als nicht anfechtbar allein aufgrund der Preisdifferenz angesehen; der Oberste Gerichtshof hob drei Entscheidungen der Vorinstanzen auf und bestätigte das Eigentumsrecht des Käufers. Beide Fälle stammen aus Presseberichten; das Datum des zweiten Urteils wurde nicht festgestellt.

Quelle — VS 78-KG26-8-K3: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-osparivaniya-torgov-po-prodazhe-zhilya-grazhdanina-bankrota-i-techeniya-sroka-iskovoy-davnosti/`; VS 307-ES25-13338: `https://rapsinews.ru/judicial_analyst/20260423/311793565.html`.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Russland — der Bericht gilt als zuverlässig: VS 305-ES26-4150. Ein Gutachten in Höhe von 30,8 Millionen Rubel gegenüber einem Gerichtssachverständigen von 24,3 Millionen (21,4 Millionen abzüglich Modernisierungskosten) gilt gemäß Artikel 12 des Bewertungsgesetzes als zuverlässig; Uneinigkeit über den Preis ist kein Grund für Schadenersatz, es sei denn, das Gutachten verstößt gegen das Bewertungsgesetz. Quelle: Presse.

Quelle — VS 305-ES26-4150: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-zashchitil-publichnogo-sobstvennika-ot-vzyskaniya-arendatorom-ubytkov-pri-raznoglasiyakh-po-tsene/`.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

No decisions in this category this quarter.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

No decisions in this category this quarter.

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.

Russland — die dreißig Rubel des Sachverständigen. 25. April 2025. Ein Anteil von dreißig Prozent, von einem Sachverständigen auf dreißig Rubel geschätzt, gegenüber einem Bilanznettovermögen von 74,5 Millionen und verdächtigen 305 Millionen an Verbindlichkeiten verbundener Unternehmen: Das Gericht darf sich nicht allein auf den Sachverständigen stützen, ohne objektive Vermögensdaten zu prüfen. Änderungen des ab Januar 2026 geltenden Gesetzes über Gesellschaften mit beschränkter Haftung erlauben es nun, das Nettovermögen durch einen Gutachter zum Marktwert festzusetzen – eine gesetzliche Regelung, kein Gerichtsurteil. Aus Presseberichten.

Quelle — VS 305-ES24-23344: `https://www.advgazeta.ru/novosti/vs-poyasnil-nyuansy-opredeleniya-doli-uchastnika-vyshedshego-iz-ooo/`.

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.

Russland — Beschuss ist keine „militärische Aktion“: VS 305-ES24-1910. 3. Februar 2025. Ein Versicherer durfte die Deckung für Beschussschäden in der Region Belgorod nicht unter Berufung auf einen Ausschluss für militärische Aktionen verweigern; die Schätzung des Bewerters belief sich auf über 104 Millionen Rubel, die Forderung betrug 13,5 Millionen. Aus Presseberichten.

Quelle — VS 305-ES24-1910: `https://www.advgazeta.ru/novosti/strakhovshchik-ne-mozhet-otkazat-v-vyplatakh-za-povrezhdenie-imushchestva-v-belgorodskoy-oblasti-iz-za-obstrelov/`.

Aktuelle Gerichtsverfahren im Südkaukasus

Von AI aus dem Georgischen, Armenischen und Aserbaidschanischen ins Englische übersetzt

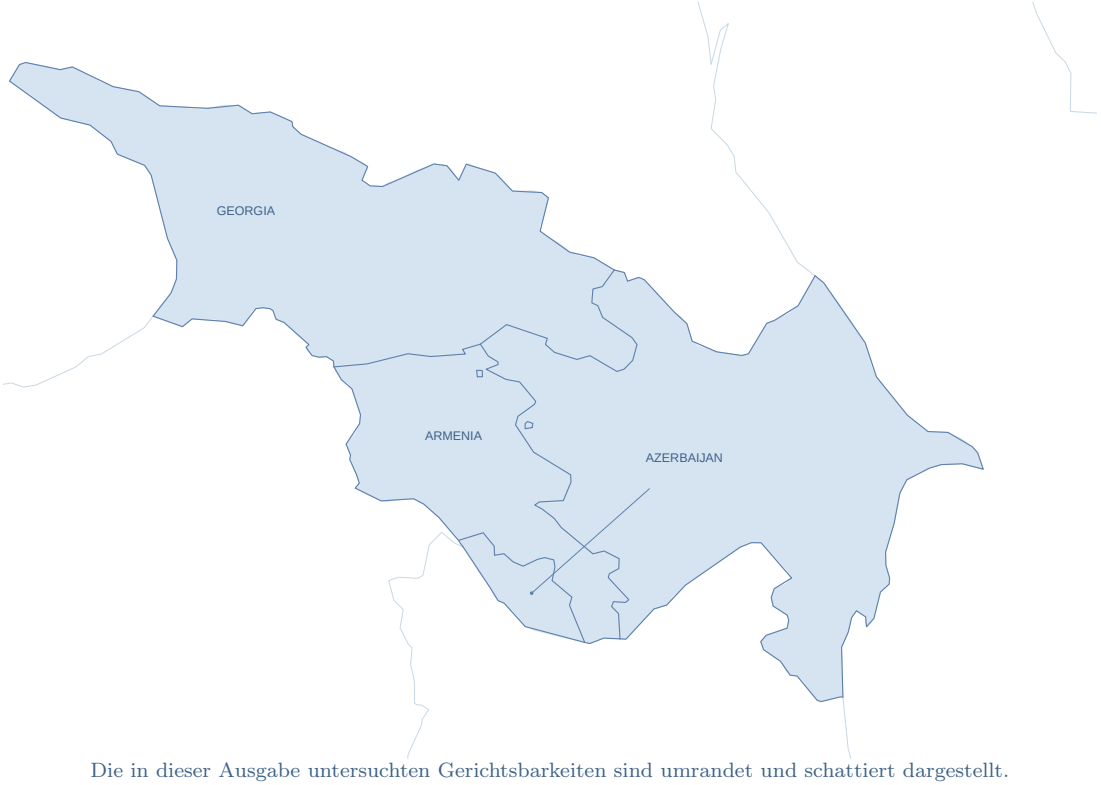
Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit seiner Quelle in der Originalsprache verlinkt; Georgisch und Armenisch werden transkribiert, Aserbaidschanisch ist in lateinischer Schrift.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Bd. 1, Ausgabe 2 • Herbst 2026

DOI: 10.67330/h9bnht79

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 Beitrag befasst sich mit der Wertermittlung von Immobilienanteilen in den drei Staaten des Südkaukasus. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Enteignung – der Übernahme von Privateigentum durch den Staat, die in den Vereinigten Vereinigten Staaten als „eminent domain" (oder „condemnation") bezeichnet wird – sowie darauf, wie die Entschädigung dafür festgesetzt wird, da dies der Teil des Fachgebiets ist, über den diese Staaten berichten; die im Folgenden behandelten Registrierungs- und Katasterunterlagen gehören zum selben Bewertungsobjekt und stellen keine Abweichung davon dar.

Der Südkaukasus umfasst drei souveräne Staaten zwischen dem Schwarzen und dem Kaspischen Meer: Georgien, Armenien und Aserbaidschan. Auf alle drei wird im Folgenden eingegangen. **Georgien** ist Beitrittskandidat der Europäischen Union; **Armenien** und **Aserbaidschan** sind keine Mitglieder. Alle drei sind Mitglieder des Europarats und Vertragsparteien der Europäischen Menschenrechtskonvention, deren Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 das Eigentumsrecht schützt.

Der Nordkaukasus – Dagestan, Tschetschenien, Inguschetien, Nordossetien – Alania, Kabardino-Balkarien, Karatschai-Tscherkessien, Adygea und die Region Stawropol — sind nicht Bestandteil dieses Beitrags: Es handelt sich dabei um Föderationssubjekte der Russischen Föderation, für die das föderale Regime gilt, das in *den „Aktuellen russischen Gerichtsurteilen"* (C11) dieser Ausgabe beschrieben wird.

Herkunft. Material, das in einer anderen Sprache als Englisch verfasst ist, wird an der entsprechenden Stelle mit einem Quellenverweis gekennzeichnet, der auf das Original verweist; georgische und armenische Begriffe werden transkribiert, wobei die Originalschrift in den Überprüfungsunterlagen der Abteilung beibehalten wird. Alle Aussagen dieser Abteilung zu einer Entscheidung stellen eine eigene Zusammenfassung in englischer Sprache dar und sind keine Übersetzung des Wortlauts des Gerichts. Fallzitate und Gesetzesverweise sollten anhand des offiziellen Berichts oder des Amtsblatts 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.

Drei Gerichtsbarkeiten, drei unterschiedliche gesetzliche Regelungen und nur sehr wenige veröffentlichte Rechtsprechungsfälle. Die Länderstudien werden unter dieser Überschrift vollständig beibehalten; wenn keine Entscheidung gefunden wurde, ist dies eine Feststellung darüber, was diese Bundesländer veröffentlichen.

Georgia — Marktwert, einvernehmlich festgelegt oder vom Gericht festgesetzt

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das georgische Gesetz vom 23. Juli 1999, Nr. 2349 — *autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb*, in der vom „Legislative Herald" veröffentlichten englischen Übersetzung „Über das Verfahren zur Enteignung von Eigentum zur Deckung dringender sozialer Bedürfnisse" – verabschiedet vom georgischen Parlament und veröffentlicht im Amtsblatt (LHG – Legislative Herald of Georgia, das offizielle Staatsblatt, in dem Gesetze verkündet werden – 40(47), 11. August 1999). Der hier wiedergegebene konsolidierte

Text ist die endgültige Fassung vom 13. Juni 2023, veröffentlicht auf dem offiziellen Portal matsne.gov.ge zusammen mit einer offiziellen englischen Übersetzung. Ein separates Organgesetz vom 11. November 1997, Nr. 1054, „ „Über das Verfahren zur Enteignung von Eigentum bei dringender Notwendigkeit der Sicherung öffentlicher Belange“, regelt das Notfallverfahren (Kriegsrecht, Katastrophen, Epidemien), ebenfalls auf der Grundlage einer „vollständigen und angemessenen Vorabentschädigung“; darauf wird hier nicht näher eingegangen.

Die verfassungsrechtliche Grundlage bildet Artikel 19 der Verfassung von Georgien. dessen Absatz 3, in der durch die Verfassungsgesetze von Jahren 2017–2018: Eine Enteignung ist zulässig „in Fällen dringender gesellschaftlicher Notwendigkeit, wie sie unmittelbar gesetzlich vorgesehen sind, auf der Grundlage einer gerichtlichen Entscheidung oder im Falle einer durch das Organgesetz festgestellten dringenden Notwendigkeit, vorausgesetzt, dass eine vorläufige, vollständige und angemessene Entschädigung gezahlt wird. Die Entschädigung ist von jeglichen Steuern und Gebühren befreit.“

Die Maßnahme. Das Gesetz definiert die Entschädigung anhand des Marktwerts Artikel 1(f): Entschädigung ist „eine vorläufige, vollständige und angemessene Entschädigung ... als Gegenleistung für das Eigentum, das dem Eigentümer enteignet wurde, in Form der Zahlung eines Geldbetrags oder der Übertragung von anderem Eigentum, das denselben Marktwert wie das enteignete Eigentum hat“ — *chamortmeuli qonebis sabazro ghirebulebis mkone skhva qonebis gadatsemit* (anderes Eigentum mit dem Marktwert des entzogenen Eigentums). Artikel 6 Absatz 2 macht die eigene Wertermittlung des Enteigners zu einem Mindestwert: Die Entschädigung „muss vollständig, gerecht und im Voraus gezahlt sein und darf nicht unter dem Betrag liegen, den der Enteigner auf der Grundlage der Wertermittlung festgesetzt hat“; eine Ersatzleistung in Form von Sachleistungen ist nur mit Zustimmung des Eigentümers zulässig, und die Entschädigung ist von Steuern und Gebühren befreit.

Der Zeitpunkt. Das Gesetz enthält keine Bestimmung zum Bewertungsstichtag (wobei der Bewertungsstichtag der Zeitpunkt ist, auf den sich das Wertgutachten bezieht). Kein Artikel knüpft den Marktwert an die gerichtliche Entscheidung, die Besitzübergabe oder einen anderen Zeitpunkt; die einzige zeitliche Regel ist die nachstehend erwähnte Ernte-Regel. Die Frage des Datums bleibt der Bewertungspraxis der Sachverständigen und der Gerichte überlassen.

Wer bewertet? Drei Phasen. Vor den Verhandlungen muss der Enteigner auf eigene Kosten und „mit Unterstützung eines unabhängigen Sachverständigen“ das Eigentum bewerten und die geschätzte Entschädigung festlegen (Artikel 6 Absatz 1); der Eigentümer kann auf eigene Kosten andere unabhängige Sachverständige hinzuziehen. Können sich die Parteien nicht „über den Marktwert des Grundstücks und die Höhe der Entschädigung“ einigen, kann jede Partei vor dem zuständigen Gericht nach dem Zivilrecht Klage erheben (Artikel 8 Absatz 1), und das Gericht kann gemäß der Zivilprozessordnung einen unabhängigen Sachverständigen bestellen, der „über den Marktwert Wert der zu enteignenden Immobilie“ sowie etwaiger im Tausch angebotener Immobilien; „die endgültige Wertermittlung ... erfolgt durch ein Gericht“ auf der Grundlage dieses Gutachtens und der von den Parteien vorgelegten Beweismittel (Artikel 9). Der Enteigner trägt alle Kosten der Parteien, einschließlich der Kosten des Verfahrens und der Bewertung (Artikel 10).

Was nicht berücksichtigt wird. Das Gesetz enthält keine Bestimmungen zum Vorhaben, zur Wertsteigerung oder zum Aufrechnungsrecht (bei der Nichtberücksichtigung des Vorhabens werden Wertänderungen, die durch das der Enteignung zugrunde liegende öffentliche Projekt verursacht

werden, außer Acht gelassen — was in der US-Praxis als „Project-Influence"- oder „Scope-of-the-Project"-Regel bezeichnet wird; „Wertsteigerung" bezeichnet den Wertzuwachs des beibehaltenen Grundstücks des Eigentümers, der durch dieses Projekt verursacht wird; und bei der „Verrechnung" wird dieser Wertzuwachs von der Entschädigung abgezogen): Nichts weist darauf hin, dass eine durch das Enteignungsprojekt verursachte Wertsteigerung oder -minderung bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleiben soll. Die einzige Ausnahme wirkt sich zu ungunsten des Eigentümers aus: Gemäß Artikel 11 werden landwirtschaftliche Flächen einschließlich der stehenden Ernte bewertet, berechnet anhand des Ertrags, den der Eigentümer im laufenden Wirtschaftsjahr erzielt hätte, aber „wenn die Aussaat auf landwirtschaftlichen Flächen nach der Bewertung der Immobilie abgeschlossen ist, wird deren Wert nicht berücksichtigt" — der Ausschluss von Wertsteigerungen nach der Bewertung, wie er aus anderen Rechtsinstrumenten in dieser Übersicht bekannt ist.

Teilgrundstücke und zusammenhängende Grundstücke. Es gibt keine Formel zur Restwertberechnung. Artikel 6 Absatz 4 schreibt vor, dass das Kaufangebot auch eine Entschädigung für Grundstücke enthalten muss, „deren Größe, Form und Zustand unbedeutend sind oder die aufgrund ihrer Unbrauchbarkeit weniger wertvoll sind, die jedoch mit dem zu erwerbenden Grundstück in Zusammenhang stehen und ohne dieses Grundstück unbrauchbar sind" — verbundene Grundstücke, die durch die Enteignung unbrauchbar werden, werden zusammen mit dieser aufgekauft.

Anmerkung zu Straßburg. In *der Rechtssache Georgien gegen Russland (IV)* (angemessene Wiedergutmachung – der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte separate Entschädigungsphase gemäß Artikel 41 der Konvention, nachdem eine Verletzung festgestellt wurde), Nr. 39611/18, entschied eine Kammer der Zweiten Abteilung dieses Gerichts („Straßburg"; Ausschüsse und Kammern sind seine Gremien unterhalb der Großen Kammer) am 14. Oktober 2025 Russland zur Zahlung von 253.018.000 Euro an Georgien verurteilt, und zwar zugunsten von etwa 30.000 Opfern der „Grenzenbildung" entlang der Verwaltungsgrenzen (die Errichtung von Zäunen und anderen physische Barrieren entlang dieser Linien), wovon sich 224.250.000 EUR auf die Verstöße gegen Artikel 8 und Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 beziehen, die in Bezug auf mindestens 23.000 ethnische Georgier festgestellt wurden, die von ihren Häusern, ihrem Land und ihrem Eigentum abgeschnitten wurden. Die Abteilung gibt die Entschädigungssumme lediglich als Referenzwert für die Höhe der Entschädigung an: Es handelt sich um eine massive zwischenstaatliche Menschenrechtsentschädigung, die pro Kopf berechnet wird, nicht um ein Ergebnis innerstaatlicher Bewertungsgesetze, und sie hat keinen Einfluss auf die oben genannte gesetzliche Maßnahme. *Taganova u. a. gegen Georgien und Russland* (17. Dezember 2024, Nr. 18102/04 u. a.) über vertriebene Hausbesitzer in Abchasien wird aus demselben Grund angeführt und nicht behandelt. Als Kontext für beide: Artikel 5 Absatz 1 des georgischen Gesetzes über besetzte Gebiete (Nr. 431 vom 23. Oktober 2008) erklärt jede Immobilien-Transaktion, die innerhalb der besetzten Gebiete unter Verstoß gegen georgisches Recht abgeschlossen wurde, ab dem Zeitpunkt ihres Abschlusses für nichtig.

Georgien ist Beitrittskandidat der Europäischen Union, Mitglied des Europarats und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention; die Höhe der Entschädigung richtet sich, wie in dieser Übersicht durchgehend, nach nationalem Recht.

Auswirkungen für Gutachter. Die georgische Vorschrift ist eine Marktwertvorschrift mit einem ungewöhnlich offenen Verfahrensrahmen. Das Gutachten des Enteigners stellt eine gesetzliche Untergrenze dar, keine Obergrenze – die Entschädigung „darf nicht unter" diesem Wert liegen –, sodass das eigene Gutachten des Eigentümers nur nach oben wirkt. Und da das Gesetz keinen Bewertungsstichtag festlegt, ist der Zeitpunkt selbst Gegenstand der Beweisführung und der Vorlage: In

einem steigenden Markt ist die Differenz zwischen der frühen Bewertung des Enteigners und dem Wert bei der abschließenden Bewertung durch das Gericht im Gesetzestext nicht geregelt, und der Gutachter sollte den angenommenen Zeitpunkt sowie die Sensitivität gegenüber diesem angeben.

Das Katasterverfahren ist abgeschlossen. Georgien hat sein Programm zur systematischen Grundbuchregistrierung am 1. Januar 2026 abgeschlossen. Die Nationale Behörde für das öffentliche Register verzeichnet, dass bis zum 1. Dezember 2025 2.094.707 Parzellen mit einer Gesamtfläche von 1.101.570 Hektar kostenlos für den Eigentümer vermessen worden waren, dass im Zuge dessen mehr als 1,4 Millionen Bürger zu registrierten Grundstückseigentümern wurden und dass die Katasterabdeckung fünfundneunzig Prozent überschritten hatte. Seit diesem Datum erfolgt die Registrierung sporadisch auf Antrag.

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist die für die Bewertungspraxis bedeutendste georgische Entwicklung dieses Zeitraums, und sie ist eher administrativer als gerichtlicher Natur. Ein Kataster, der im Wesentlichen das gesamte Land abdeckt, verändert die Beweisgrundlage: Die Identifizierung des Bewertungsobjekts, seiner Grenzen und vergleichbarer Grundstücke stellt kein Hindernis mehr dar, und eine georgische Wertermittlung, die registrierte Angaben weiterhin als unzuverlässig behandelt, sollte im Einzelfall begründen, warum dies so ist, anstatt dies als allgemeine Aussage zu treffen. Die Einschränkung besteht darin, dass Erfassungsgrad nicht gleichbedeutend mit Genauigkeit ist und dass Grundstücke, die im Rahmen einer umfassenden systematischen Erfassung registriert wurden, nicht jeweils einzeln angefochten wurden.

Die Kommission in Tiflis und die Grenzen der Kassationsbeschwerde. In der Rechtssache № bs-1267(k-25), entschieden am 18. März 2026, wies die Verwaltungskammer des Obersten Gerichtshofs eine Kassationsbeschwerde der Kommission des Bürgermeisters von Tiflis als unzulässig zurück, mit der der Anspruch auf willkürlich besetztes Land anerkannt werden sollte. Bei dem Grundstück handelte es sich um eine Fläche von 367 Quadratmetern im Bereich der Kutaisi-Straße № 59. Die Entscheidung betrifft die Zulässigkeit des Rechtsbehelfs der Kommission selbst und nicht die Höhe einer etwaigen Entschädigung.

***Tordia* — Wieder einmal der Preis der Verzögerung.** In der Rechtssache *Tordia and Others v. Georgia* (Beschwerde Nr. 24060/23, 9. Dezember 2025) stellte der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte Verstöße gegen die Artikel 6 und 13 fest, da sich das Verfahren zur Wiederherstellung der Eigentumsrechte an Tbilaviamsheni-Anteilen vom 2. Juli 2013 bis zum 8. August 2024 dauerten, und sprach jedem Antragsteller 2.300 Euro zu. Die Entschädigung bezieht sich auf die Verzögerung, nicht auf das Eigentum; doch elf Jahre zwischen Antragstellung und Entscheidung sind eine Tatsache, die für das Forum von Bedeutung ist, in dem ein georgisches Gutachten geprüft wird, und der ägyptische Abschnitt in dieser Ausgabe weist auf den damit verbundenen Punkt hin, welche Auswirkungen die Verzögerung auf den Betrag selbst hat.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden in der offiziellen englischen Übersetzung gelesen und mit dem georgischen konsolidierten Text (endgültige Konsolidierung vom 13. Juni 2023) auf matsne.gov.ge, Dokument 16480, abgeglichen; Artikel 19 der Verfassung wurde in der offiziellen englischen Übersetzung der Verfassung auf demselben Portal (Dokument 30346) gelesen, und das Gesetz über besetzte Gebiete unter Dokument 19132. Das Urteil zur angemessenen Entschädigung wurde auf HUDOC (Eintrag 001-245255) überprüft: Das Datum lautet 14. Oktober 2025 (nicht 13. Oktober, wie manchmal berichtet) und der Gesamtbetrag beläuft sich auf 253.018.000 Euro. Zwei Punkte, die zuvor als nicht überprüfbar geführt wurden, sind inzwischen anhand zugänglicher Primärquellen überprüft worden und werden oben aufgeführt: der Abschluss der systematischen Katastererfassung am 1. Januar 2026, wie aus der eigenen Bekanntmachung der Nationalen Behörde für das öffentliche Register hervorgeht, und die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs in der Rechtssache bs-1267(k-25),

die auf dem Portal des Gerichts nachzulesen ist. Der damit zusammenhängende Fall bs-1138(k-25) vom 26. Februar 2026 zur systematischen gegenüber der sporadischen Registrierung verfügt nun über einen abrufbaren Verweis auf demselben Portal, wurde jedoch von dieser Abteilung noch nicht eingesehen. bs-1267(k-25) betrifft die Zulässigkeit und „ *Tordia*“ betrifft die Verzögerung; die Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs aus den Jahren 2025–26, die die Entschädigungsbestimmungen des Gesetzes Nr. 2349 „“ auslegen, werden in den folgenden Absätzen wiedergegeben.

Quelle — Georgian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: autsilebeli sazogadoebrivi sachiroebisatvis sakutrebis chamortmevis tsesis shesakheb (Gesetz Nr. 2349 vom 23. Juli 1999), konsolidierter Text mit offizieller englischer Übersetzung, Legislative Herald of Georgia, `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Weitere Quellen — Oberster Gerichtshof von Georgien, Rechtssache № bs-1267(k-25), 18. März 2026, Volltext (offiziell, auf Georgisch): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35124/0`; bs-1138(k-25): `https://www.supremecourt.ge/ka/fullcase/35059/0`; Nationale Agentur für das öffentliche Register zum Abschluss der systematischen Registrierung (offiziell, auf Englisch): `https://www.napr.gov.ge/en/news/127`; *Tordia and Others v. Georgia*, Antrag 24060/23: `https://mezisoudy.cz/databaze-judikatury/detail-rozhodnuti/926efe72-d563-11f0-ab07-005056b43026_tordia-a-ostatni`.

Das Gericht legt den Wert fest, nicht der Sachverständige: *as-1172-2024* . Zivilkammer, 20. Februar 2026. Das Berufungsgericht hatte den Marktwert aus einem Gutachten des Nationalen Forensischen Amtes vom November 2016 übernommen — 10 GEL pro Quadratmeter, 40.000 GEL für ein 4.000 Quadratmeter großes Grundstück — obwohl ein weiteres Gutachten des Amtes vom Mai 2019 624.000 GEL für das Grundstück und 72.835 GEL für die Gebäude angab. Das Kassationsgericht hob das Urteil auf und verwies die Sache zurück, wobei es das Vorhaben der Artikel 6 und 9 des Enteignungsgesetz bekräftigt: Der Enteigner ermittelt den Marktwert durch einen unabhängigen Sachverständigen, der Eigentümer kann einen eigenen beauftragen, das Gericht kann einen bestellen — und das Gericht, nicht der Sachverständige, trifft die endgültige Bewertung.

Vergleichsobjekte außerhalb des Bezugszeitraums und potenzielle Nutzung: *as-746-2024* . 13. Februar 2025. Der auf Vergleichswerten basierende Gutachtenbericht eines Bewerters wurde zurückgewiesen, da die zugrunde gelegten Transaktionen außerhalb des relevanten Zeitraums lagen und die Herkunft der Preise nicht überprüft werden konnte; eine angemessene Entschädigung muss das Nutzungspotenzial und nicht nur die derzeitige Nutzung widerspiegeln; und das Gericht „ist nicht ausschließlich an die Schlussfolgerungen von Sachverständigen gebunden“, sondern legt den angemessenen Wert auf der Grundlage der Gesamtheit der Beweise fest.

Der Bewerter des Eigentümers bevorzugte: *as-455-2025* und *as-366-2025*. In *as-455-2025* (19. Juni 2025) wurde der Marktwert auf den vom Eigentümer angegebenen Wert von 11,62 GEL pro Quadratmeter festgesetzt – 23.100 GEL für 1.993 Quadratmeter, gestützt auf im Grundbuch eingetragene Kaufverträge für benachbarte Grundstücke zu etwa 27,8 GEL — gegenüber bereits gezahlten 9.532 GEL; das Gericht verwies auf den vom Bewerter selbst gemachten Vorbehalt, dass der Bericht eine fachliche Einschätzung zum Bewertungsstichtag darstellt und keinen Verkaufspreis garantiert. In der Rechtssache *as-366-2025* (26. September 2025) wurde ein Angebot in Höhe von 50.040 GEL durch Beweise entkräftet, dass das Grundstück für 100.000 GEL erworben und von einer internationalen Firma für Hypothekenzwecke mit etwa demselben Betrag bewertet worden war; das Kassationsgericht beschrieb seinen eigenen Prüfungsgegenstand als „den fairen und angemessenen Wert“.

Haselnüsse zu 90 oder 448 Lari pro Pflanze: *as-43-2026* . 21. Mai 2026. Der Bewerter des Enteigners bewertete die Anpflanzungen mit 90 GEL pro Pflanze, der unabhängige Sachverständige

des Eigentümers mit 448; das Berufungsgericht sprach weitere 75.912 GEL zu, und die Berufung wurde als unzulässig zurückgewiesen. Eine fünffache Abweichung bei einer Gartenbaukultur, die durch die Bevorzugung des unabhängigen Sachverständigen geklärt wurde.

Wenn über die Wertermittlung *noch nicht* entschieden ist. Vier Entscheidungen der Verwaltungskammer aus den Jahren 2025–26 legen einheitlich fest, dass die Wertermittlung und die Höhe der Entschädigung nicht im Rahmen des Verwaltungsverfahrens zur Gewährung des Enteignungsrechts geprüft werden: Gemäß Artikel 8 Absatz 1 klagt jede Partei in einem Zivilverfahren. Und in *der Rechtssache bs-482(k-25)* (29. Januar 2026) erkannte das Gericht an, dass eine Bebauungsbeschränkung in Bakuriani mit einem bedingten Koeffizienten von 0,4 „den Marktwert“ und die Liquidität des Grundstücks „minderte“.

Auswirkungen für Gutachter. Georgia veröffentlicht mehr verwertbare Begründungen für Enteignungsbewertungen als jede andere Gerichtsbarkeit in dieser Region, und der rote Faden dabei ist, dass das Gericht jede Bewertung – sei es das des Staates, des Eigentümers oder des forensischen Büros – als Beweismittel, das abgewogen werden muss, und nicht als eine Antwort, die übernommen wird. Zweimal in diesem Zeitraum setzte sich der vom Eigentümer beauftragte Bewerter eindeutig durch.

Quelle — Alle entnommen aus den offiziellen Texten des Obersten Gerichtshofs von Georgien (auf Georgisch): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75925/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75080/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/74785/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75318/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76380/1`; `https://www.supremecourt.ge/fullcase/35010/0`.

Armenien — Marktwert zuzüglich eines gesetzlich vorgeschriebenen Aufschlags von fünfzehn Prozent

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das Gesetz der Republik Armenien HO-185-N, das am 27. November 2006 von der Nationalversammlung verabschiedet, am 12. Dezember 2006 unterzeichnet wurde und seit dem 30. Dezember 2006 in Kraft ist (Amtsblatt HHPT — *Hayastani Hanrapetutyan Pashtonakan Teghekagir*, das Amtsblatt der Republik Armenien — 20.12.2006/64(519), Art. 1306). Sein ursprünglicher Titel — „ *Hasarakutyan yev petutyan kariqneri hamar sepakanutyan otarman masin*“, „Über die Veräußerung von Eigentum für die Bedürfnisse der Gesellschaft und des Staates — wurde durch das Änderungsgesetz HO-405-N vom 24. Oktober 2018 ersetzt; das Gesetz trägt nun den Titel „ *Hanrutyan geraka shaheri apahovman npatakov sepakanutyan otarman masin*“ — Über die Veräußerung von Eigentum zum Zwecke der Wahrung der übergeordneten Interessen der Öffentlichkeit. Der hier wiedergegebene Text ist die offizielle Fassung, die seit dem 17. Februar 2026 auf dem staatlichen Rechtsportal arlis.am in Kraft ist und deren jüngste Änderung HO-28-N vom 11. Februar 2026 ist. Artikel 3 bekräftigt die verfassungsrechtlichen Voraussetzungen: Eine Veräußerung darf nur in Ausnahmefällen und nach einem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren sowie gegen „ *nakhnakan yev hamarzhek pokhhatutsum*“ – eine vorherige und gleichwertige Entschädigung – erfolgen. Dies entspricht Artikel 60(5) der Verfassung: Eine Enteignung zur Wahrung übergeordneter öffentlicher Interessen erfolgt in gesetzlich vorgesehenen Ausnahmefällen „nur gegen vorherige und gleichwertige Entschädigung“; gemäß Artikel 60 Absatz 4 darf niemandem Eigentum entzogen werden, es sei denn durch ein gerichtliches Verfahren in den gesetzlich vorgesehenen Fällen.

Die Regelung. Artikel 11 Absatz 1 fasst dies in einem Satz zusammen: Für das veräußerte Eigentum wird eine angemessene Entschädigung gezahlt, und „ *hamarzhek e hamarvum otarvogh guyki shukayakan arzhekits tasnhing tokos aveli gumary*“ – *der Betrag, der fünfzehn Prozent über*

dem Marktwert des veräußerten Eigentums liegt, gilt als angemessen – außer in den Fällen, die das Gesetz selbst vorsieht. Die gesetzliche Regelung sieht somit den Marktwert zuzüglich eines festen Prozentsatzes vor, eine Form, die diese Studie in Schweden und Finnland dokumentiert hat. Hinzu kommen weitere gesetzlich festgelegte Beträge. Artikel 11(1.1) (eine Änderung) fügt einen *zweiten*, bedingten Betrag in Höhe von fünfzehn Prozent des Marktwerts hinzu — zahlbar innerhalb von drei Tagen nach Räumung und Übergabe der Immobilie — an Eigentümer und Inhaber von Eigentumsrechten (mit Ausnahme von Hypothekengläubigern), die die Vermessung der Immobilie nicht behindert haben, den Erwerbsvertrag abgeschlossen haben (oder als abgeschlossen gilt) und fristgerecht geräumt haben. Artikel 11 Absatz 3 sieht eine Entschädigung für die Unterbrechung einer auf dem Grundstück ausgeübten unternehmerischen Tätigkeit für bis zu einem Jahr in der von der Regierung festgelegten Höhe und Form vor, zuzüglich Umsiedlungs- und Sozialhilfemaßnahmen durch Regierungsbeschluss. Artikel 12 untermauert das Vorhaben durch eine Hinterlegungsvorschrift: Wird innerhalb von drei Monaten nach dem Angebot kein Vertrag abgeschlossen, muss der Erwerber die entsprechende Entschädigung *zuzüglich weiterer zwanzig Prozent dieses Betrags* beim Gericht oder Notar hinterlegen, bevor er fortfahren kann.

Artikel 11 Absatz 2 definiert den Marktwert als den wahrscheinlichsten Verkaufspreis, der sich auf einem offenen und wettbewerbsorientierten Markt zwischen einem sachkundigen Verkäufer und einem sachkundigen Käufer unter fairen Handelsbedingungen und bei rechtmäßigem Verhalten ergibt. Drei Ausnahmen schränken die Bemessungsgrundlage ein: Nicht genehmigte Bauten, die nicht nach armenischem Recht registriert sind, werden nicht bewertet (Artikel 11 Absatz 4.1); Grundstücke werden separat als unbebautes Land bewertet, wobei Bäume, Feldfrüchte und andere daran befindliche Einrichtungen separat bewertet werden (Artikel 11 Absatz 4.2); und bei verfallenen (*vtarayin*) Mehrfamilienhäusern wird die Wohnung (ohne das Grundstück) bewertet, indem der Wert vergleichbarer, nicht verfallener Immobilien in derselben Bewertungszone herangezogen und um dreißig Prozent gekürzt wird (Artikel 11(4.3)) — einer der „gesetzlich vorgesehenen Fälle“, die die 15-Prozent-Regel einschränken.

Das Datum. Artikel 11 Absatz 3.1: Der Marktwert der veräußerten Immobilie „wird zum Zeitpunkt der Wertermittlung geschätzt und festgelegt“ (*gnahatumn irakanatsnelu orva drutyamb*). Maßgeblich ist die Handlung des Bewerters selbst, nicht der behördliche Beschluss oder die Übertragung.

Wer ist Bewerter? Es darf nur eine Person beauftragt werden, die gemäß dem Gesetz über die Bewertungstätigkeit als Bewerter zugelassen ist und die staatlichen Bewertungsstandards anwendet (Artikel 11 Absatz 3.1). Dem Eigentümer wird die Liste der zugelassenen Bewerter mitgeteilt, und er kann innerhalb von zwei Wochen einen bevorzugten Bewerter benennen, der dann beauftragt werden muss; erfolgt keine Benennung, wird der Bewerter nach einem von der Regierung festgelegten Verfahren nach dem Zufallsprinzip ausgewählt (Artikel 11 Absatz 2) – das Auswahlverfahren ist nun in Regierungsbeschluss Nr. 882-N vom 18. Juni 2026. Für Wertpapiere gelten eigene Bewertungsvorschriften, wobei börsengehandelte Instrumente zu Schlusskursen bewertet werden; wenn sowohl der Erwerber als auch der Eigentümer Gutachten in Auftrag geben, ist der Durchschnitt der angegebenen Werte maßgebend (Artikel 11 Absatz 3.1).

Was dabei außer Acht gelassen wird. Artikel 11 Absatz 4 stellt ein echtes Vorhaben dar, das eine „Scheme Disregard“-Regelung enthält und wirkt in beide Richtungen: Der Marktwert der veräußerten Immobilie „darf keine Wertminderung oder Wertsteigerung der Immobilie enthalten“, die zurückzuführen ist auf (a) den Zweck, zu dem die Immobilie veräußert wird, (b) der Tatsache,

dass die Veräußerung im übergeordneten öffentlichen Interesse erfolgt, (c) etwaigen vorbereitenden Maßnahmen des Erwerbers im Zusammenhang mit der Veräußerung, einschließlich der vorläufigen Prüfung, oder (d) den an der Immobilie bestehenden Eigentumsrechten.

Teilveräußerungen. Artikel 5 Absatz 2 räumt dem Eigentümer, wenn nur ein Teil des Grundstücks veräußert wird, das Recht ein, die Veräußerung des nicht veräußerten Teils in drei Fällen zu verlangen: wenn der Rest für den Eigentümer die wirtschaftliche oder funktionale Bedeutung verliert, die er vor der Abtrennung (der Trennung des Rests vom entnommenen Teil) hatte, unabhängig von den Anteilen; wenn der Restbesitz im Vergleich zum abgetretenen Teil unbedeutend ist – was als gegeben gilt, wenn mindestens fünfundsiebzig Prozent des Ganzen veräußert wurden; und wenn der Marktwert des Restbesitzes infolge der Teilveräußerung erheblich, um mindestens fünfundzwanzig Prozent, sinkt. Der Antrag muss innerhalb von zwei Monaten nach Inkrafttreten des Regierungsbeschlusses gestellt werden, mit dem das überwiegende öffentliche Interesse anerkannt wird.

Verfahrensvermerk. In Armenien existiert ein Verfahren der Staatsanwaltschaft zur Rückgewinnung von staatlichem Land – Berichten zufolge umfasst es ein Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. Juni 2026, mit dem die Eintragung von rund 225 Hektar in Tsaghkadzor im Namen des Nationalen Olympischen Komitees für ungültig erklärt – gegen das Berufung eingelegt wurde und das noch nicht rechtskräftig ist. Es handelt sich um eine Eigentumsrechtsaufhebung und Vermögensrückgewinnung, nicht um eine Entschädigung für die Veräußerung, und wird hier als außerhalb des Geltungsbereichs dieser Wertermittlung liegend ausgewiesen; es wurde nicht anhand einer Primärquelle überprüft.

Armenien ist kein Mitgliedstaat der Europäischen Union; es ist Mitglied des Europarats und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention. Die Höhe der Entschädigung richtet sich, wie in dieser Übersicht durchgehend, nach nationalem Recht.

Auswirkungen für Bewerter. Die armenische Richtlinie trennt die Wertermittlung mit ungewöhnlicher Klarheit von der Entschädigungsberechnung. Die Aufgabe des Bewerters besteht darin, den Marktwert zu ermitteln, datiert durch seine eigene Urkunde und bereinigt um alles, was das Vorhaben und die vorbereitenden Schritte des Erwerbers auf den Preis ausgewirkt haben, gemäß Artikel 11 Absatz 4; das Gesetz fügt dann die fünfzehn Prozent, die bedingten weiteren fünfzehn Prozent und die von der Regierung festgelegten Beträge für Betriebsunterbrechungen hinzu. Der Bericht sollte daher den ungeschönten Marktwert angeben und die gesetzlich Prozentsätze, die darauf anzuwenden sind, offen – und bei einer Teilenteignung sollte er den Wertverlust des Restbesitzes beziffern, da die 25-Prozent-Schwelle gemäß Artikel 5 Absatz 2 diesen Wert in ein Recht verwandelt, die Veräußerung des gesamten Grundstücks zu erzwingen.

Die Jerewaner Aktenliste – die Schwelle in der Praxis. Die Entschädigungsbestimmungen sind nicht nur reine Theorie. Der von der Stadtverwaltung Jerewan veröffentlichte Enteignungsplan für diesen Zeitraum listet elf Gerichtsakten zu Entschädigungen, der Enteignung ganzer Grundstücke und Erbschaftsangelegenheiten auf. Eines davon ist aufschlussreich für die oben analysierte Bestimmung: Akte Nr. 210, Kataster- Kennzeichen 01-006-0708-0051, betrifft 857,2 Quadratmeter eines Grundstücks von 1.600, wobei eine Anhörung für den 2. Februar 2026 angesetzt ist. Eine Enteignung von etwa vierundfünfzig Prozent des Grundstücks erfüllt weder die numerische Voraussetzung gemäß Artikel 5(2): Sie liegt unter den fünfundsiebzig Prozent, ab denen der Rest als unbedeutend gilt, und die Fünfundzwanzig-Prozent-Prüfung bezieht sich auf den Rückgang des Marktwerts des Restgrundstücks, nicht auf den Anteil der entzogenen Fläche. Beide Werte wurden

ohnehin durch das Gesetz HO-28-N hinzugefügt, das ab dem 17. Februar 2026, also nach der anberaumten Anhörung, in Kraft trat. Auf den ersten Blick war der Weg eines solchen Eigentümers zu einer Enteignung des gesamten Grundstücks der erste Tatbestand – dass der Restbestand seine wirtschaftliche oder funktionale Bedeutung verloren hatte – und das ist eine Beweisfrage, für die der Wert des Restbestands vor und nach der Enteignung der natürliche Beweis ist.

Tsaghkadzor – eine Katasterangabe und ein zurückgewiesener Titel. Im Juni 2026 erklärte das Verwaltungsgericht die im Dezember 2005 vorgenommene Eintragung des Armenischen Nationalen Olympischen Komitees über 225,1 Hektar an der Seilbahn von Tsaghkadzor für ungültig, wobei das Eigentumsrecht an die Republik zurückfällt, sobald das Urteil rechtskräftig wird. Der Katasterwert des Grundstücks wird mit etwa 36,4 Milliarden AMD angegeben, was etwa 95 Millionen US-$ entspricht. Es wurde keine Entschädigung festgesetzt: Bei dem Betrag handelt es sich um den Katasterwert, der hier als Maßstab für den zurückfallenden Wert und nicht als gerichtliche Wertermittlung angeführt wird.

***Tufenkian* — das Enteignungsgesetz selbst steht in der Kritik.** Das Bauprojekt „Old Yerevan“ in der Buzand-Straße 32 hat zu einem direkten Angriff auf das Gesetz in dieser Zeit geführt: eine Ablehnung in erster Instanz vom 25. März 2025, eine Zurückverweisung durch das Berufungsgericht, die Einstellung des Verfahrens durch das Verfassungsgerichts im Dezember 2025 des Einspruchs des Unternehmens gegen das Enteignungsgesetz sowie eine am 26. Februar 2026 beim Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte eingereichte Beschwerde bezüglich Eigentumsrechten, eines fairen Verfahrens und Rechtsbehelfs. Eine innerstaatliche Entschädigungssumme wurde noch nicht festgesetzt.

Anmerkung zur Überprüfung — Die oben genannten Bestimmungen wurden im armenischen amtlichen Gesetzestext, der seit dem 17. Februar 2026 in Kraft ist, auf arlis.am (Gesetz 220993) eingesehen; der armenische Text ist maßgebend, und alle zitierten Passagen wurden wortwörtlich daraus entnommen und transkribiert. Artikel 60 der Verfassung wurde im armenischen Text auf demselben Portal eingesehen. Der Aufschlag von fünfzehn Prozent gemäß Artikel 11(1) wird im aktuellen Text in den Begriffen „ *tasnhing tokos*“ (fünfzehn Prozent) bestätigt, ebenso wie die bedingten zusätzlichen fünfzehn Prozent gemäß Artikel 11(1.1) und die zwanzigprozentige Erhöhung der Einlage gemäß Artikel 12. Es wurde keine offizielle englische Übersetzung verwendet. Es wurde kein armenisches Gerichtsurteil aus den Jahren 2024–2026 gefunden, in dem die Entschädigungsbestimmungen von HO-185-N ausgelegt wurden. Die oben dargelegten Fälle „Tsaghkadzor“, „Yerevan-docket“ und „ *Tufenkian*“ stützen sich auf Berichterstattung und einen kommunalen Zeitplan, nicht auf Urteilstexte, die von dieser Abteilung gelesen wurden, und in keinem dieser Fälle wird eine Entschädigung gemäß diesen Bestimmungen bemessen. Die Abteilung stellt fest, dass jüngste Änderungen (HO-28-N vom 11. Februar 2026; Regierungsbeschluss Nr. 882-N vom 18. Juni 2026 zur Auswahl von Bewertern) zeigen, dass das Vorhaben in einem aktiven Gesetzgebungsprozess befindet sich.

Quelle — Armenian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz HO-185-N vom 27. November 2006 über Maßnahmen zur städtischen Abwasserentsorgung (Gesetz HO-185-N vom 27. November 2006), offizielle Eintragung, ARLIS — Armenische Rechtsinformations System, `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Weitere Quellen — Stadtverwaltung Eriwan Enteignungsplan (auf Armenisch): `https://www.yerevan.am/uploads/media/default/0002/61/24dbd16704ebab2e4b2c366c0d00c6e0c00a97ec.pdf`; Berichterstattung aus Tsaghkadzor (Englisch): `https://www.thearmenianreport.com/post/armenian-court-orders-return-of-95-million-tsaghkadzor-land-to-state-dealing-blow-to-gagik-tsaruky`; *Tufenkian* (Englisch): `https://hetq.am/en/article/180978`.

Weitere fünfzehn Prozent, wobei diese an eine Bedingung geknüpft sind: Gesetz HO-28-N von 2026. In Kraft getreten am 17. Februar 2026, zur Änderung des Gesetzes über die Veräußerung aus übergeordneten Gründen des öffentlichen Interesses. Der grundlegende Aufschlag

von 15 Prozent auf den Marktwert in Artikel 11(1) bleibt bestehen; die Änderung schränkt ihn mit den Worten „außer in den in diesem Gesetz vorgesehenen Fällen“ ein. Ein neuer § 11 Abs. 1.1 fügt *weitere* fünfzehn Prozent des Marktwerts als zusätzliche Entschädigung hinzu, die innerhalb von drei Tagen nach Räumung und Übergabe der Immobilie fällig ist – *unter der Voraussetzung*, dass der Eigentümer den Zugang für das Beschreibungsprotokoll nicht behindert, den Vertrag unterzeichnet oder als unterzeichnet gilt und die Immobilie fristgerecht räumt. Bei Teilenteignungen gilt ein Restgrundstück als „unbedeutend“, wenn fünfundsiebzig Prozent oder mehr enteignet werden, und der Eigentümer kann den Erwerb des Restgrundstücks verlangen, wenn dessen Marktwert um fünfundzwanzig Prozent oder mehr sinkt.

sowie das Recht des Eigentümers, den Bewerter zu benennen. Dasselbe Gesetz räumt dem Eigentümer nach der Benachrichtigung und vor der Auswahl des Bewerters eine Frist von zwei Wochen ein, um einen Bewerter zu benennen, der dann beauftragt werden muss; andernfalls wird der Bewerter im Rahmen eines staatlichen Verfahrens ausgewählt, das durch den Regierungsbeschluss Nr. 882-N vom 18. Juni 2026 festgelegt wurde und fünf Monate nach seiner offiziellen Veröffentlichung am 19. Juni 2026 in Kraft tritt. Es handelt sich dabei nicht um eine einfache Auslosung. Die Software des Katasterausschusses wählt fünf Bewerter zufällig aus dem Register aus; deren Identitäten werden voreinander geheim gehalten; jeder hat drei Arbeitstage Zeit, um ein versiegeltes Preisangebot einzureichen; und das Programm ernennt denjenigen, der den niedrigsten Preis bietet, wobei nur zwischen gleich hohen Niedrigstangeboten zufällig ausgelost wird. Nur Personen, die gemäß dem Gesetz über die Wertermittlung dazu berechtigt sind, dürfen eine Wertermittlung vornehmen.

Auswirkungen für Gutachter. Armenien hat etwas getan, was keine andere Ländergruppe in dieser Umfrage versucht hat: Es hat eine zweite gesetzliche Erhöhung zusätzlich zur ersten eingeführt und diese von der Mitarbeit des Eigentümers abhängig gemacht; außerdem hat es dem Eigentümer ein Vorzugsrecht bei der Benennung des Bewerters eingeräumt. Ersteres macht einen Teil der Entschädigung zu einer Anreizzahlung; Letzteres geht auf die in Kenia, Georgien und der Türkei gleichermaßen geäußerte Kritik ein – dass der Bewerter der enteignenden Behörde angehört. Die Ausweichlösung geht darauf weniger gut ein: Eine zufällige Vorauswahl entzieht dem Erwerber die Wahlmöglichkeit, doch die Ernennung des günstigsten verschlossenen Angebots erfolgt nach dem Honorar, und ein aufgrund seines niedrigen Preises ausgewählter Bewerter erweist sich dadurch nicht als unabhängig oder gründlich.

Quelle — Gesetz HO-28-N und Regierungsbeschluss Nr. 882-N, offizielles Rechtsinformationssystem (auf Armenisch): `https://www.arlis.am/hy/acts/220973/latest` und `https://www.arlis.am/hy/acts/226747/latest`.

Aserbaidschan — der höhere Wert aus Marktpreis und Wiederbeschaffungswert zum Stichtag

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das Gesetz der Republik Aserbaidschan Nr. 987-IIIQ vom 20. April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — Über den Erwerb von Grundstücken für staatliche Zwecke — veröffentlicht in der Zeitung „ *Azərbaycan*“ Nr. 114 vom 27. Mai 2010; der hier wiedergegebene konsolidierte Text entspricht der auf dem offiziellen Portal e-qanun.az geltenden Fassung (Rahmen 19613, Status „in Kraft“). Es handelt sich um ein Gesetzbuch mit 83 Artikeln, das den gesamten Enteignungsprozess regelt. Die verfassungsrechtliche Grundlage bildet Artikel 29(IV) der Verfassung: Niemand darf ohne gerichtliche Entscheidung seines Eigentums beraubt werden, und die Enteignung von Eigentum für staatliche oder öffentliche Zwecke ist „nur vorbehaltlich einer vorherigen und angemessenen Entschädigung für dessen Wert“ zulässig (*yalnız*

qabaqcadan onun dəyərini ədalətli ödəmək şərti ilə). Artikel 157.9 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ordnet jede Enteignung dem Gesetz von 2010 zu und beschränkt sie auf eine abschließende Liste von Zwecken (staatlich wichtige Straßen und Verkehrswegen, Grenzsicherheit, Verteidigungs- und Sicherheitseinrichtungen, staatlich wichtiger Bergbau, Hafenausbau, Flughäfen).

Die Maßnahme. Artikel 54.1: Jede von der Enteignung betroffene Person hat Anspruch auf eine angemessene Entschädigung (*ədalətli kompensasiya*) gemäß dem Gesetz; gemäß Artikel 54.2 erfolgt die Zahlung auf Kosten des Vorhabens, das die Enteignung erforderlich macht. Artikel 55 sieht zwei Methoden vor: den Marktpreis des Grundstücks gemäß Artikel 58; oder, falls in dem Gebiet kein Grundstücksmarkt besteht (oder der Markt zu dünn ist, um einen tatsächlichen Marktpreis zu ermitteln) oder wenn Ersatzgrundstücke bereitgestellt werden, den Wiederherstellungspreis gemäß Artikel 59. Könnten beide Methoden zur Anwendung kommen, „wird die Methode angewandt, die den höheren Grundstückspreis ergibt“ (Artikel 55 Absatz 2). Artikel 56 listet die zu berücksichtigenden Faktoren auf, beginnend mit einem Wiederherstellungsgrundsatz – die Entschädigung muss so bemessen sein, dass die Vertriebenen in Bezug auf Eigentum, Lebensunterhalt, Einkommen und Lebensstandard nicht schlechter gestellt sind als zuvor – und weiterführend mit Inflation, dem Marktpreis gemäß Artikel 58, Entschädigungen bei Teilenteignung, wenn nur ein Teil entnommen wird (56.1.4), Schäden am sonstigen Eigentum der Person oder am tatsächlichen Einkommen (56.1.5) sowie alle Umzugskosten und Verluste (56.1.6). Artikel 63 fügt eine Entschädigung für Beeinträchtigungen (in den Vereinigten Staaten: Umzugsbeihilfen) hinzu (Rechts-, Vermessungs- und Bewertungskosten, Viehtransport, Einkommensverluste und Übergangszahlungen, Umschulung, Ersatz der Lebensmittelversorgung); Artikel 66 sieht eine Härtezulage bei Enteignung einer Wohnung in Höhe von fünf bis zehn Prozent der Gesamtentschädigung vor, gestaffelt nach der Wohndauer des Antragstellers (fünf Prozent für fünf Jahre, ansteigend auf zehn Prozent ab zehn Jahren); Artikel 72.1 sieht Zinsen in Höhe des Zentralbankzinssatzes zuzüglich eines Prozentpunkts ab Fälligkeit bis zur Zahlung oder Einzahlung vor.

Artikel 58.1 definiert den Marktpreis als den voraussichtlichen Preis, zu dem das Grundstück *in seinem Zustand zum Stichtag* von einem verkaufswilligen Verkäufer an einen kaufwilligen Käufer auf dem freien Markt verkauft würde. Artikel 58.2 legt die Ermittlung mechanisch fest: Es handelt sich um den Durchschnitt der drei höchsten Preise, die in notariell beglaubigten Kaufverträgen für vergleichbare Grundstücke in den drei Monaten vor dem Stichtag ausgewiesen sind, wobei der Radius innerhalb von 100 Metern um das enteignete Grundstück beginnt und auf 250 bzw. 500 Meter, wenn dort kein Markt besteht, und andernfalls aus dem Bezirk oder der Stadt (Artikel 58.3–58.4). Der Wiederherstellungspreis gemäß Artikel 59 ist ein Maß für die Wiederbeschaffungskosten – gleichwertiges Grundstück, das auf denselben Qualitätsstandard gebracht wird, oder eine gleichwertige Wohnung oder ein gleichwertiges Gebäude, zuzüglich Kosten für Abtransport, Eintragung, Planung und Bauunternehmer – und Artikel 59.4 legt fest, dass *keine* Abschreibung abgezogen wird und dass „der Wert des allgemeinen Nutzens, der sich aus dem Erwerb ergibt, nicht vom Wert des erworbenen Grundstücks abgezogen wird“ – eine ausdrückliche Nicht-Aufrechnungsregel innerhalb der Wiederherstellungsmaßnahme.

Das Datum. Die Wertermittlung orientiert sich durchgehend am *siyahıya alınma tarixi* — dem Datum der Bestandsaufnahme (Aufzählung) der Immobilie im Erwerbsverfahren: Zustand zu diesem Zeitpunkt (Artikel 58.1), Vergleichsobjekte aus den drei Monaten davor (§ 58 Abs. 2) sowie nach diesem Datum vorgenommene Verbesserungen, die nicht berücksichtigt werden (§ 57 Abs. 1 Nr. 5).

Was nicht berücksichtigt wird. Artikel 57.1 schließt von der Entschädigungsbemessung aus: den Grad der Dringlichkeit der Enteignung (57.1.1); die Weigerung der betroffenen Person, das Grundstück zu räumen (57.1.2); „den Minderwert des Grundstücks, der sich aus dessen künftiger Nutzung ergeben kann“ (57.1.3) *sowie* „den Mehrwert des Grundstücks, der sich aus dessen künftiger Nutzung ergeben kann“ (57.1.4) — eine beidseitige Nichtberücksichtigung der Wertwirkung der beabsichtigten Nutzung; sowie Aufwendungen für den Wiederaufbau und sonstige Erschließungen des Grundstücks nach dem Stichtag, mit Ausnahme der Instandhaltung bestehender Bauwerke und der fortgesetzten Bewirtschaftung (57.1.5).

Wer bewertet? Eine Bewertungskommission (*qiymətləndirmə komissiyası*), die durch den Enteignungsbeschluss eingerichtet wird, sammelt und analysiert Marktpreis- und Wiederherstellungskosten-Nachweise für das enteignete Grundstück und die angrenzenden Grundstücke, beauftragt einen unabhängigen Bewerter, der im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ausgewählt wird (Artikel 23.1.4), wägt die Vorschläge des Bewerters und die Stellungnahme der Aufsichtsbehörde — die eine Anpassung des empfohlenen Preises nach oben oder unten empfehlen kann, um ihn an den Markt anzupassen (Artikel 24.2) — und legt die Entschädigung für jede betroffene Person fest, wobei der Marktpreis jeder Immobilie gesondert angegeben wird (Artikel 23.1.5). Streitigkeiten und Beschwerden werden gemäß den Artikeln 52 und 75–76 vor Gericht gebracht.

Teilenteignungen und angrenzende Grundstücke. Der durch die Abtrennung entstandene Schaden am zurückbehaltenen Grundstück ist ein zwingender Bewertungsfaktor (Artikel 56.1.4) , und Artikel 60 fügt eine Sonderregelung hinzu, wenn durch die Aufteilung der Restteil für Straßen, Entwässerungsanlagen, Mauern, Brücken und ähnliche Bauwerke genutzt wird. Artikel 61 räumt der enteignenden Stelle die Möglichkeit ein, in Fällen, in denen die für den Teil geforderte Entschädigung dem Preis für die Enteignung des gesamten Grundstücks entspricht oder diesen übersteigt, zu beschließen, auch den Rest zu erwerben. Artikel 62 dehnt den Entschädigungsanspruch auf Personen aus, deren *angrenzendes* Grundstück (von dem kein Teil enteignet wird) durch den Bau oder durch gesetzliche Auflagen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten geschädigt wird – nachteilige Auswirkungen (Entschädigung für den Wertverlust des Grundstücks, das der Eigentümer behält) ohne Enteignung.

Hinweis zur Gültigkeit des Titels. Am 18. Mai 2026 haben die Zivil- und Handelskollegien des Obersten Gerichtshofs, die gemäß Artikel 418-1 der Zivilprozessordnung zur Vereinheitlichung der Rechtspraxis gemeinsam tagten, ein Urteil erlassen (*qərardad*) Nr. 02/2026 zum guten Glauben von Dritten, die dingliche Rechte an Immobilien erwerben (Rechte an der Sache selbst, die gegenüber jedermann wirksam sind – Eigentum, Hypothek, Dienstbarkeit – im Gegensatz zu vertraglichen Rechten) — das Problem der gefälschten Grundbuchkette: Eine Wohnung ging aufgrund einer gefälschten Vollmacht aus den Händen ihres Eigentümers über und wurde zweimal weiterverkauft. Wie in der Entscheidung festgestellt: Die Gerichte müssen, unabhängig von den vorgebrachten Einwendungen, die Gültigkeit der dem Grundbucheintrag zugrunde liegenden Rechtsgeschäfte prüfen; der wahre Eigentümer kann die späteren Verträge nur als nichtig anfechten (*uydurma əqd*, das fiktive Geschäft gemäß § 340 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs), und der fiktive Charakter wird durch eine Gesamtheit von Indizien belegt, wobei ein Einzelindiz selten ausreicht – Verwandtschaft, Freundschaft oder Abhängigkeit zwischen den Parteien, ein Preis, der ohne Grund um ein Vielfaches unter dem tatsächlichen Marktwert liegt, keine Besichtigung der Immobilie, keine Übergabe, wobei der Vermögenswert im Besitz des ursprünglichen Eigentümers verbleibt, Mittel, die mit dem Preis unvereinbar sind, sowie verfahrensrechtliche Passivität (Rn. 43–44). Ein späterer Erwerber ver-

liert den Schutz nur dann, wenn im Register ein Einwand vermerkt war oder er wusste oder nach den Beweisen davon ausgegangen werden muss, dass er wusste, dass der Eintrag falsch war (Rn. 70); ein echter entgeltlicher Erwerber, der sich auf das Grundbuch verlassen hat, behält die Immobilie, und der Rechtsbehelf des enteigneten Eigentümers besteht in Schadensersatzansprüchen gegen den Fälscher, den ersten Erwerber und, im entsprechenden Fall auch gegen den Notar (Rn. 99–104), wobei der Notar gemeinsam und gesamtschuldnerisch mit den anderen Rechtsverletzern haftet, sofern sein berufliches Verschulden nachgewiesen ist. Der Grundsatz von Treu und Glauben schützt keine Erwerbe von gemeinschaftlichem Ehegüterrecht, das ohne die erforderliche Zustimmung veräußert wurde (Bürgerliches Gesetzbuch § 225 Abs. 6), keine Erwerbe aufgrund einer doppelten Eintragung, keine Gegenstände, die nicht privat in Besitz genommen werden dürfen, wie beispielsweise besonders geschützte Naturgebiete, oder unentgeltliche Erwerbe wie Schenkungen (Rn. 74). Die Abteilung weist darauf hin, dass es sich bei der Entscheidung um eine gemeinsame kollegiale Vereinheitlichungsentscheidung und nicht um einen Plenumsbeschluss handelt und dass ihr Datum der 18. Mai 2026 ist – Dokumente, die als „Plenumsleitlinien vom Juni 2026“ verbreitet wurden, beziehen sich auf dieses Dokument.

Straßburger Vermerk. In der Rechtssache *Mammadova und Mammadov gegen Aserbaidschan*, Nr. 31618/18, stellte eine Kammer der Dritten Sektion am 24. März 2026 einen Verstoß gegen Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 festgestellt, da die Wohnung der Beschwerdeführer in Baku im Jahr 2016 auf der Grundlage eines Gutachtens über „dringenden Baubedarf“ ohne ihre Zustimmung und ohne eines konkreten Rechtsverfahrens, das den Zwangsabriss von Eigentumswohnungen genehmigt hätte: Der Entzug entbehrte einer Rechtsgrundlage. Der Gerichtshof sprach gemeinsam 126.000 Euro als materiellen und 3.000 Euro als immateriellen Schadenersatz zu. Bei dem Fall handelt es sich um eine Feststellung der Rechtmäßigkeit, nicht um eine Wertermittlung, und er wird ausschließlich im Zusammenhang mit dem Entzug von Eigentum erwähnt.

Aserbaidschan ist kein Mitgliedstaat der Europäischen Union; es ist Mitglied des Europarats und Vertragspartei der Europäischen Menschenrechtskonvention. Die Höhe der Entschädigung richtet sich, wie in dieser Übersicht durchgehend, nach nationalem Recht.

Auswirkungen für Gutachter. Die aserbaidschanische Vorschrift ist in einem für diese Untersuchung ungewöhnlichen Maße mechanisch: Der Marktpreis ist keine Wertmeinung, sondern der Durchschnitt der drei höchsten notariell beglaubigten Vergleichsobjekte innerhalb eines gesetzlich festgelegten Radius und eines Zeitraums von drei Monaten vor dem Stichtag, und der alternative Wiederherstellungspreis ist eine Wiederbeschaffungskostenberechnung unter Berücksichtigung von Abschreibungen und Projektvorteilen, ausdrücklich zugunsten des Eigentümers ausgelegt wird; die beiden Werte werden durch eine gesetzliche „Higher-of“-Regel ermittelt. Das Urteil des Bewerters konzentriert sich daher auf die Auswahl und Vergleichbarkeit der notariell beglaubigten Transaktionen, auf die beidseitige Nichtberücksichtigung der zukünftigen Nutzung gemäß Artikel 57 sowie auf die separat auszuweisenden Zuschläge – Beeinträchtigung, die fünf- bis zehnprozentige Härtezulage und Zinsen –, von denen keiner in den Wert selbst einfließt.

Anmerkung zur Überprüfung — Die obenstehenden Bestimmungen wurden im aserbaidschanischen konsolidierten Text auf e-qanun.az (Rahmen 19613; zitierte Passagen wörtlich übernommen) eingesehen, zusammen mit der Verfassung (Rahmen 897, Artikel 29) und dem Bürgerlichen Gesetzbuch (Rahmen 46944, Artikel 157.9, 225.6, 340.1–340.2) auf demselben Portal. Die Vereinheitlichungsentscheidung Nr. 02/2026 vom 18. Mai 2026 wurde in der vom Obersten Gerichtshof veröffentlichten offiziellen PDF-Datei (supremecourt.gov.az) eingesehen. *Mammadova und Mammadov* wurde auf HUDOC (Eintrag 001-249209) verifiziert. Die am 28. Oktober 2025 verbreiteten Unterlagen – das Gutachten, die Mitteilung an den richtigen Beklagten vom 17. Dezember 2025 sowie die Katasterbandstatistiken – werden hier ausgelassen, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.

Quelle — Azerbaijani, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetz der Republik Aserbaidschan über die Enteignung von Grundstücken für staatliche Zwecke (Nr. 987-IIIQ, 20. April 2010), konsolidierte Fassung, e-qanun.az,
`https://e-qanun.az/framework/19613`

Straßburg zur unbegründeten innerstaatlichen Wertermittlung. Aserbaidschan veröffentlicht keine innerstaatliche Rechtsprechung zu Wertermittlungsfällen aus diesem Zeitraum, doch der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte entschied in den Jahren 2025–26 über etwa fünfzehn Abrissfälle in Baku, die in ihrer Gesamtheit eine nachhaltige gerichtliche Kritik an der Art und Weise der Wertermittlung darstellen. Der immer wiederkehrende Mangel ist identisch: Ein nationales Gericht ersetzt ein begründetes Gutachten durch einen Zahlenwert – üblicherweise 1.500 AZN pro Quadratmeter oder ein einseitiges Gutachten des staatlichen Katasteramtes – , ohne dies zu begründen. Im Fall *Islamzade* wurden die vom Gericht festgesetzten 6.107 AZN pro Quadratmeter und die vom Antragsteller vorgeschlagenen 6.248 zugunsten einer einseitigen Stellungnahme von 1.800–2.000; im Fall *Mammadov* wurde ein erstinstanzlicher Schiedsspruch über 354.000 AZN im Berufungsverfahren auf 107.360 bei 1.600 pro Quadratmeter gekürzt, ohne dass das zugrunde liegende Gutachten genannt wurde; im Fall *Aliyeva* wandte das Gericht selbst das frühere Gerichtsgutachten mit einem Wert von 3.180 anstelle eines späteren Gutachtens von 1.500–1.900 an, das keine Methodik enthielt.

Aber auch der Bericht des Beschwerdeführers muss stichhaltig sein. Der Gerichtshof geht nicht wahllos vor, und in diesen Fällen muss das Vorgehen der innerstaatlichen Gerichte von dem des Straßburger Gerichtshofs getrennt betrachtet werden. In *der Rechtssache Niyal* wies das Berufungsgericht in Baku den Bericht des Beschwerdeführers über 4,3 Millionen AZN als „unrealistisch“ zurück und sprach 1.500 AZN pro Quadratmeter zu; das Gericht befand dies für unbegründet und lehnte es dann in der Stufe der angemessenen Entschädigung selbst, dem Gutachten nicht zu folgen, das sich auf Februar 2008 und nicht auf den Zeitpunkt des Eigentumsentzugs bezog und nicht aufzeigte, wie der Betrag zustande kam, und sprach 50.000 EUR zu. In der der Rechtssache *„Aliyev und andere“* waren es die innerstaatlichen Gerichte, die den vom Gericht in Auftrag gegebenen Wert für das Gebäude und den von den Klägern angegebenen Wert für das Grundstück zugrunde legten; der Gerichtshof kritisierte sie dafür, dass sie einen Teil des Gutachtens der Beschwerdeführer übernommen und den anderen ohne Begründung verworfen hatten, und hob denselben Bericht vom Januar 2011 selbst auf, da dies nicht der Zeitpunkt der Enteignung war, und sprach eine Entschädigung in Höhe von 75.000 Euro zu. In der Rechtssache *der Rechtssache „Abdullayeva“* waren es die Gerichte in Ganja, die die privaten Gutachten ausschlossen, weil dem Bewerter eine „besondere Zulassung“ fehlte – eine Anforderung, die nach Angaben der Beschwerdeführer bereits 2007 aufgehoben worden war; Das Gericht stellte die Entziehung als rechtswidrig fest und sprach eine Entschädigung in Höhe von 53.000 Euro zu, wobei es unter anderem das Gutachten der Beschwerdeführer zum zweiten Gebäude berücksichtigte. Und im Fall *Mammadova* machten die Beschwerdeführer zudem einen Aufschlag von zwanzig Prozent geltend, der sich auf den Präsidialerlass Nr. 689 vom 26. Dezember 2007 bezog: Das Berufungsgericht in Baku stellte fest, dass der Abriss, der von einer Wohnbaugenossenschaft durchgeführt worden war, nicht im staatlichen Interesse erfolgt war, und das Gericht wies den Anspruch auf den Zuschlag zurück, da sich die herangezogenen Bestimmungen auf Enteignungen im staatlichen Interesse beziehen und die Beschwerdeführer deren Relevanz nicht nachgewiesen hatten.

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist die umfangreichste Rechtsgrundlage zu der Frage, was erforderlich ist, damit ein Bewertungsgutachten einer gerichtlichen Prüfung standhält, und sie ist

durchweg negativ – ein Katalog dessen, was zur Ablehnung eines Gutachtens führt. Falsches Datum, fehlende Methodik, nicht qualifizierter Verfasser, eine Zahl ohne angegebene Grundlage. Ein Bewerter, der sonst nichts in dieser Ausgabe liest, sollte zumindest den Abschnitt zu Aserbaidschan lesen, denn Straßburg hat Fall für Fall dargelegt, welche Mindestanforderungen ein Gutachten erfüllen muss, um überhaupt von Wert zu sein.

Quelle — Alle Fälle wurden in der offiziellen Datenbank des Gerichts eingesehen: `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249960` (*Mammadov*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244845` (*Islamzade*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-243182` (*Aliyeva*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244848` (*Firma Niyal*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244849` (*Abdullayeva*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-249209` (*Mammadova*); `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-244077` (*Aliyev und andere*). Zwei georgische Fälle wurden übermittelt und sind noch nicht entschieden: *LTD Barisakho*, Nr. 54869/22, und *LTD Narikala*, Nr. 32118/23.

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.

Georgia — Eine Versicherungspolice gilt nicht als Nachweis für den Marktwert. Verwaltungskammer, 21. Mai 2025. Für die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer hatte der Prüfer den in der Versicherungspolice des Eigentümers angegebenen Wert als Marktwert herangezogen. Als falsch angesehen: Die Immobilie war unter der Auflage einer zwanzigjährigen Beschränkung auf schulische Nutzung erworben worden, und der Steuerpflichtige war aufgefordert worden, stattdessen ein Marktwertgutachten eines kompetenten Sachverständigen vorzulegen. Eine Versicherungssumme beantwortet eine andere Frage – nämlich, was die Wiederherstellung kostet –, und eine Nutzungsbeschränkung bindet den Wert.

Anmerkung zur Überprüfung: Armenien führt ab 2026 die Erhebung einer Grundsteuer in Höhe des vollen „Katasterwerts, der dem Marktwert annähernd entspricht“ ein, gemäß der 2020 beschlossenen schrittweisen Einführung; es konnte keine gerichtliche Entscheidung aus diesem Zeitraum ausfindig gemacht werden. In Aserbaidschan wurden keine Informationen zur steuerlichen Wertermittlung gefunden.

Quelle — *bs-98(2k-24)*, offizieller Text (auf Georgisch): `https://www.supremecourt.ge/fullcase/34130/0`.

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.

Georgien — fünf Prozent des Marktwerts, erneut für ungültig erklärt. Urteil vom 1.2.1901 vom 26. März 2026. Die Klage wurde nicht zugelassen, doch das Verfassungsgericht machte von seiner Befugnis zur Ungültigkeitserklärung Gebrauch, und zwar ab 1. Juli 2026 den dritten Satz von § 3 Abs. 3 der Zwangsversteigerungsvorschriften — „Bei der zweiten Wiederholungsauktion beträgt der Ausrufpreis *fünf Prozent* des im Bewertungsbescheid angegebenen Marktwerts“ — für nichtig, da sie eine Norm wiederholte, die das Gericht bereits im Jahr 2019 für nichtig erklärt hatte. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass keine Vorschrift den Bewerter verpflichtet,

bestehende Rechte Dritter zu berücksichtigen, und dass solche Belastungen den freien Marktwert mindern.

Auswirkungen für Gutachter. Eine gesetzlich festgelegte Mindestgebotsgrenze von fünf Prozent des Schätzwertes ist das extremste Beispiel für das Muster, das sich in dieser Frage von Panama über Chile bis nach Portugal zieht – eine offizielle Zahl, die als Mindestgebot fungiert. Das Verfassungsgericht von Georgia hat diese Bestimmung nun bereits zweimal für ungültig erklärt, und beim zweiten Mal musste es sich auf eine Befugnis berufen, die für bereits für ungültig erklärte Normen vorbehalten ist.

Georgien — und die Aufsichtsbehörde darüber, wer die Begutachtung vornehmen darf. Durch Verordnungen der Nationalbank vom März und Juni 2025 wurde die Anweisung zur Immobilienbewertung für Geschäftsbanken geändert: Ein Bewerter darf die Begutachtung nur für Kredite bis zu 150.000 GEL durchführen, ab Juli 2025 auf 200.000 angehoben; darüber hinaus muss der zuständige Bewerter die Besichtigung persönlich vornehmen; andernfalls muss die Immobilie neu bewertet werden. In einem damit zusammenhängenden Verfassungsprozess teilte die Nationalbank dem Gericht als „amicus curiae" mit, dass beaufsichtigte Kreditgeber „die unbeweglichen Sicherheiten unter dem Marktwert bewerten", wenn sie Kredite an Privatpersonen vergeben – womit eine Aufsichtsbehörde offiziell feststellte, dass Kreditbewertungen bewusst konservativ ausfallen.

Aserbaidschan – ein Preis weit unter dem Marktwert als Zeichen einer Scheinveräußerung. Das Plenum vom 20. Juni 2025 stellte fest, dass „eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem im Kaufvertrag als Darlehensbetrag angegebenen Betrag und dem durchschnittlichen Marktpreis der Immobilie" auf einen Scheinkauf hindeutet, der eine Darlehenssicherheit verschleiert, wobei Rückkaufklauseln nur dann gültig sind, wenn sie notariell beglaubigt wurden. Die Zivil- und Handelskollegien des Obersten Gerichtshofs fügten im Mai 2026 hinzu, dass ein Verkauf „zu einem Preis, der ohne triftigen Grund um ein Vielfaches unter dem tatsächlichen Marktwert liegt", ein Indikator für ein Scheingeschäft ist, allein jedoch nicht ausreicht.

Quelle — Verfassungsgericht Georgiens, 2.1.1901: `https://constcourt.ge/ka/judicial-acts?legal=19474`; Verordnungen der Nationalbank, Gesetzblatt: `https://matsne.gov.ge/ka/document/view/6443764`; Verfassungsgericht Aserbaidschans: `https://constcourt.gov.az/az/decision/1520`; Kollegien des Obersten Gerichtshofs: `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2343/kollegiyal-qerardad-dasinmaz-esya-haqlarinin-elde-edilmesinde-vicdanliliq-18052026-final.pdf`.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Armenien — jeder Bericht muss in einem Register eingetragen sein, sonst gilt er nicht als Bericht. Zwischen Oktober 2025 und Juli 2026 wurden fünf Änderungen des Gesetzes über die Wertermittlung verabschiedet, wobei die letzte davon von besonderer Bedeutung ist. Das Gesetz HO-286-N führt einen gesetzlich vorgeschriebenen „Bewertungsauftrag" und ein obligatorisches Online-Registrierungssystem ein: Der Auftrag muss innerhalb von fünf Werktagen nach Vertragsabschluss eingegeben werden; jeder Immobilienbericht Bericht wird erfasst und erhält einen Identifikationscode; der Bewerter trägt die Verantwortung für die Daten – und *ein Bericht, dessen Daten nicht erfasst wurden, kann überhaupt nicht als Bewertungsbericht verwendet werden.* Die Aussetzung der Zulassung schränkt den Zugang zum System ein. Das Gesetz ist noch nicht in

Kraft: Es wurde am 18. Juni 2026 verabschiedet und am 10. Juli 2026 offiziell veröffentlicht; es tritt ein Jahr nach der Veröffentlichung, am 11. Juli 2027, in Kraft.

Auswirkungen für Bewerter. Dies ist das wirksamste Instrument in dieser Frage, um eine Wertermittlung nachvollziehbar zu machen: kein Standard, an den sich der Bewerter halten sollte, sondern ein Register, in dem der Bericht ohne Eintrag ungültig ist. Im Vergleich zur polnischen Disziplinarregelung und dem niederländischen Gericht zeigt sich, dass alle drei auf die Nachvollziehbarkeit hinarbeiten – Armenien macht dies ab Juli 2027 zu einer Voraussetzung für die Gültigkeit des Dokuments.

Anmerkung zur Überprüfung: In Georgien wurde nichts gefunden: Weder ein Gesetz über Bewerter noch ein Beschluss der Aufsichtsbehörde aus den Jahren 2025–26 ist im Gesetzblatt veröffentlicht, und die einzigen Rechtsakte, die sich auf die Wertermittlung beziehen, sind die oben unter *„Kreditvergabe“* aufgeführten Bankverordnungen. In Aserbaidschan wurde ebenfalls nichts gefunden.

Quelle — Gesetz HO-286-N und die vier früheren Änderungen, amtliches Rechtsinformationssystem (auf Armenisch): `https://www.arlis.am/hy/acts/227815`; `https://www.arlis.am/hy/acts/216454/latest`.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

No decisions in this category this quarter.

Anmerkung zur Überprüfung: Zwei Urteile des georgischen Obersten Gerichtshofs aus dem Jahr 2026 zur Aufteilung von während des Zusammenlebens erworbenem Vermögen und zum gemeinsamen Vermögen wurden vollständig gelesen; keines der beiden enthält eine Entscheidung zur Wertermittlung der Wohnung. In Armenien und Aserbaidschan wurde nichts gefunden.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

Georgien — Aufteilung in natura unmöglich, und keine gegenteiligen Beweise. 8. Mai 2026. Das Miteigentum an zwei Grundstücken wurde durch Versteigerung beendet, da ein vom Gericht bestellter Sachverständiger die Aufteilung in natura für unmöglich befunden hatte und die Miteigentümer keine Gegenbeweise vorgelegt hatten. Die Beweislast liegt bei der Partei, die eine Aufteilung der Immobilie anstelle eines Verkaufs wünscht, und es handelt sich dabei um eine Beweislast, nicht um ein Argument.

Quelle — *as-572-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76346/1`.

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.

Georgien — 30 Prozent zu einem Wert von 2.092.533 Lari, gemäß dem Prüfungsbericht des Klägers. 1. April 2026. Beim Ausscheiden eines Gesellschafters aus einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung wurde der Wert eines Anteils von dreißig Prozent im Prüfungsbericht des Klägers auf 2.092.533 GEL festgesetzt, während ein konkurrierender Bericht der Beklagten denselben Anteil mit 810.230 GEL bezifferte; die Berufung war unzulässig. Das Urteil führt die Vermögenswerte auf: Die Gesellschaft erwarb im Januar 2013 drei Grundstücke zur Gründung eines Unternehmens und ein viertes später im selben Jahr. Die Entscheidung hängt von der Wahl zwischen den beiden Gutachten ab und enthält keine Angaben dazu, wie die Grundstücke darin bewertet wurden.

Quelle — *as-1464-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/76558/1`.

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.

Aserbaidschan — der Marktpreis, wenn keine Vergütung vereinbart wurde. Der Beschluss Nr. 10 des Plenums vom 7. Juli 2026 über Streitigkeiten aus Werkverträgen legt fest, wann überhaupt eine Wertermittlung erforderlich ist. Ist die Vergütung vereinbart, ist weder eine Marktpreisermittlung noch ein Sachverständiger erforderlich. Ist dies nicht der Fall, bedeutet „übliche Vergütung“ den durchschnittlichen Marktpreis zum Zeitpunkt der Leistungserbringung, und die Gerichte haben Beweise zu erheben und einen Sachverständigen zu bestellen. Nicht genehmigte Mehrarbeiten, die der Auftraggeber in Anspruch genommen hat, werden aufgrund der ungerechtfertigten Bereicherung zu durchschnittlichen Marktpreisen vergütet, und bei Beendigung eines Pauschalvertrags kann der Maßstab die Kosten für die Fertigstellung sein.

Georgien — das unwidersprochene Gutachten. 16. Februar 2026. Im Fall eines Abwasserschadens in einer Wohnung wurde die Stützung des Berufungsgerichts auf das Gutachten eines unabhängigen Bewerters bestätigt: Ein Gutachten ist eine Art von Beweismittel, und der Gegner hatte es versäumt, dieses zu widerlegen. Das Spiegelbild der georgischen Enteignungspraxis – bei der das Gericht konkurrierende Gutachten abwägt – ist, dass ein einzelnes, unwidersprochenes Gutachten den Ausschlag gibt.

Quelle — Plenumsbeschluss Nr. 10 (auf Aserbaidschanisch): `https://supremecourt.gov.az/storage/pages/2366/772026-10-sayli-mulki.pdf`; *as-1068-2025*: `https://www.supremecourt.ge/fullcase/75898/1`.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

Dies ist der erste Teil der Reihe zum Südkaukasus. Alle drei rechtlichen Rahmenwerke wurden in diesem Beitrag anhand von Primärquellen geprüft; wo ein Gerichtsurteil beschrieben wird, werden dessen Herkunft und etwaige Einschränkungen bei der Überprüfung an der jeweiligen Stelle angegeben. Es werden keine weiteren Rechtsordnungen im Kaukasus behandelt: Georgien, Armenien und Aserbaidschan sind die drei souveränen Staaten der Region, und der Nordkaukasus gehört, wie oben erwähnt, zu Russland.

Aktuelle Gerichtsverfahren im Nahen Osten & und in Nordafrika: Algerien, Ägypten, Irak, Israel, Jordanien, Kuwait, Marokko, Oman, Katar, Saudi-Arabien, Tunesien, Tü rkiye, Vereinigte Arabische Emirate

Von AI aus dem Arabischen, Türkischen, Französischen und Hebräischen ins Englische übersetzt

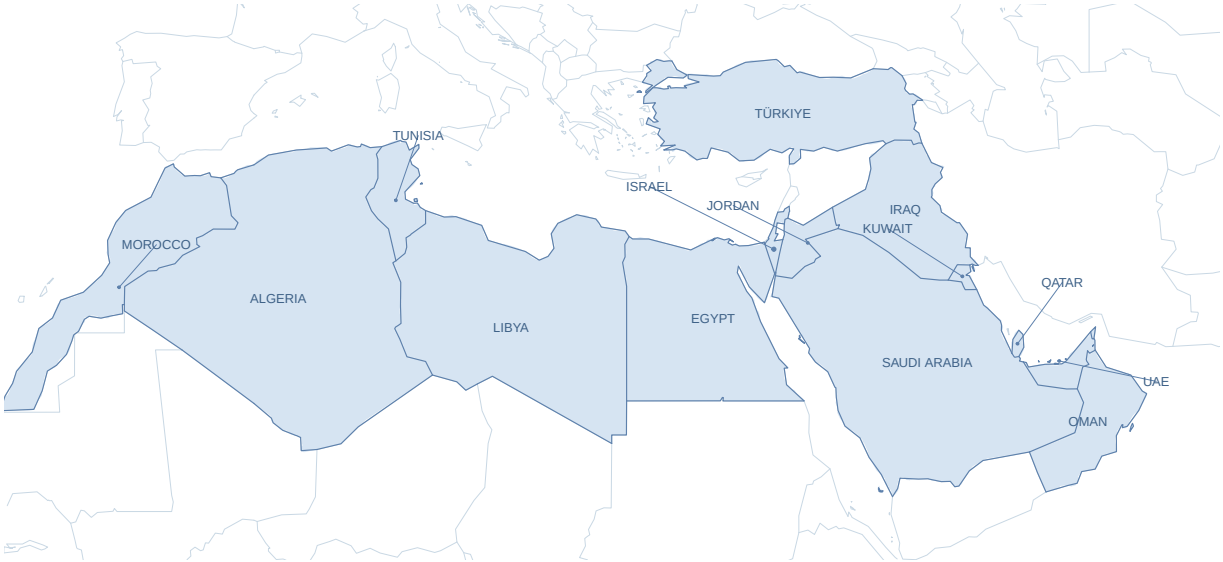
Jeder übersetzte Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit seiner Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/jphmet43

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 Gerichtsbezirke sind umrandet und schattiert dargestellt.

Umfang und Quellen

Dieser Beitrag befasst sich mit der Wertermittlung von Immobilienanteilen im Nahen Osten und in Nordafrika: die regionale Regulierung der Wertermittlungspraxis, die Rechtskraft des Gutachtens vor den Gerichten, die beim Besitz von Grundstücken anfallenden Abgaben und — die den größten

Teil der folgenden Seiten einnimmt — Zwangsenteignung, , die Enteignung von Privateigentum durch den Staat, in den Vereinigten Staaten als „eminent domain“ (oder „condemnation“) bezeichnet, sowie die Art und Weise, wie die Entschädigung dafür festgelegt wird. Die Gewichtung spiegelt wider, was in der Region veröffentlicht wird, und nicht eine Einschätzung darüber, was dort von Bedeutung ist.

Dies ist der *erste* Teil der Reihe zum Nahen Osten und Nordafrika, der die arabischen Staaten sowohl in Westasien als auch in Nordafrika sowie Türkiye und Israel umfasst.

Israel ist kein arabischer Staat und fällt nicht unter die Gruppierung, die im vorangehenden Satz anderweitig beschrieben wird. Es wird hier behandelt, weil die Alternative – es gar nicht oder in eine europäische aufgrund seiner rechtlichen Herkunft – noch schlimmer wäre, und weil seine Entscheidungen aus den Jahren 2025–26 darüber, welcher Nachlass bewertet wird, direkt auf die Enteignungsprobleme eingehen, die die Abschnitte zu dieser Region dominieren. Der Irak, ein arabischer Staat, wird ebenfalls behandelt und bedarf keiner solchen Erklärung.

Ein Wort zur Abgrenzung der Region, da die Redaktion ihre Entscheidung lieber explizit darlegt, als sie dem Leser zu überlassen. Ägypten erstreckt sich über zwei Kontinente, und Marokko liegt vollständig in Afrika; streng geografisch betrachtet gehört keines der beiden Länder zum „Nahen Osten“, und Marokko wird in der Regel auch in keiner Einteilung dort eingeordnet. Marokko wird behandelt, da das Organisationsprinzip dieses Teils nicht die kontinentale Grenze ist, sondern die rechtliche und sprachliche: Das Recht des Landes wird auf Arabisch berichtet, und seine Probleme im Zusammenhang mit Enteignungsentschädigungen – die diesen Teil dominieren – sind erkennbar die Probleme, die die Region aufwirft. Das Material zu Ägypten wurde im Zuge einer arabischsprachigen Recherche identifiziert, die für andere Rechtsordnungen durchgeführt wurde, und bewusst beibehalten; die Anmerkung im Abschnitt zu Ägypten erläutert die Position. Die Zusammenfassung dieser Rechtsordnungen mit dem Golf und der Levante ermöglicht Vergleiche, die durch eine kontinentale Unterteilung unterbrochen würden. Unter den untersuchten arabischen Staaten weisen die Bürgerlichen Gesetzbücher eine gemeinsame Herkunft auf; das Bürgerliche Gesetzbuch der Türkiye, das auf die Schweiz zurückgeht, bildet eine Ausnahme. Subsahara-Afrika wird in einem eigenen Beitrag in dieser Ausgabe behandelt. Dieser Beitrag befasst sich mit Entwicklungen von anhaltender praktischer Bedeutung bis zum dritten Quartal 2026; nachfolgende Beiträge werden vierteljährliche Aktualisierungen sein.

Israel. Israel wird im Folgenden unter den Gesichtspunkten Enteignung und Besteuerung beleuchtet. Zwei weitere vom Herausgeber bereitgestellte israelische Entscheidungen — eine Projektstornierung gemäß TAMA 38 (*Tochnit Mit'ar Artzit*, Nationaler Rahmenplan 38), bei der Garantien gemäß dem Kaufvertrag sowie eine Anordnung des Herzliya-Façade – wurden aufgehoben, während sich der Umfang dieser Ausgabe noch auf die arabischen Staaten und die Türkiye beschränkte. Sie wurden nicht überprüft und werden weitergeführt, jedoch nicht zusammengefasst.

Die Region weist ein Problem hinsichtlich der Quellen auf, das bei den anderen Erhebungen nicht auftritt. Mehrere der betroffenen Rechtsordnungen veröffentlichen Urteile nicht systematisch, und sofern eine Veröffentlichung vorliegt, ist diese oft selektiv, nicht indexiert oder nur auf Arabisch ohne offizielle Zitationsnummern verfügbar. Infolgedessen legt dieser Beitrag mehr Gewicht als die anderen auf *regulatorische* Entwicklungen, die veröffentlicht werden, sowie auf die supranationale Rechtswissenschaft des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte, die für die Tübindend ist und vollständig wiedergegeben wird.

Primärquellen sind die HUDOC-Datenbank des Gerichtshofs (hudoc.echr.coe.int) sowie die Abteilung

für die Vollstreckung von Urteilen des Europarats für Türkiye; die veröffentlichten Vorschriften und Standards der saudischen Behörde für Zugelassene Bewerter (Taqeem, taqeem.gov.sa); das Grundstücksamt von Dubai und die Immobilienaufsichtsbehörde (RERA) für die Vereinigten Arabischen Emirate; sowie die amtlichen Anzeigenblätter der betreffenden Staaten – wobei das Anzeigenblatt das offizielle Staatsblatt ist, in dem Gesetze und Verordnungen verkündet werden, sodass ein Verweis darauf einem Verweis auf den authentischen Text gleichkommt. Wird eine Angelegenheit ausschließlich anhand von Sekundärquellen beschrieben, wird dies angegeben.

Herkunft und maschinelle Übersetzung. Wenn eine Entscheidung oder ein Rechtsakt in dieser Übersicht in einer anderen Sprache als Englisch vorlag, wurde diese in einer maschinellen Übersetzung wiedergegeben; dies wird an der jeweiligen Stelle durch einen Quellenverweis angegeben, der die Veröffentlichung in der Originalsprache sowie einen Link dazu enthält. Dafür gibt es zwei Gründe. Der erste ist die Offenheit: Eine maschinelle Übersetzung einer gerichtlichen Entscheidung ist nicht die Entscheidung selbst, und ein Leser, der abwägt, ob er sich auf eine Aussage stützen soll, sollte wissen, wie diese auf diese Seite gelangt ist. Der zweite Grund ist praktischer Natur. Diese Zeitschrift veröffentlicht übersetzte Ausgaben, darunter eine arabische Ausgabe sowie japanische, koreanische und chinesische Ausgaben. Eine übersetzte Ausgabe, die unser Englisch zurück in die Sprache übersetzt, in der die Quelle verfasst wurde, würde zwei Übersetzungen kombinieren, anstatt eine umzukehren. Der beibehaltene Link ermöglicht es jeder Ausgabe, vom Original auszugehen, das die einzige Version ist, die Rechtskraft besitzt.

Es gibt keinen konkurrierenden Text in der Originalsprache. Eine Folge der oben beschriebenen Vorgehensweise muss klar zum Ausdruck gebracht werden, da sie bestimmt, wie die übersetzten Ausgaben dieser Ausgabe erstellt werden müssen.

Alles, was diese Abteilung zu einer in einer anderen Sprache verfassten Entscheidung sagt , ist eine *eigene, auf Englisch verfasste Zusammenfassung.* Es handelt sich nicht um eine Übersetzung des Wortlauts des Gerichts und darf niemals als solche dargestellt werden. Wenn ein Fachbegriff in Anführungszeichen steht – „markedly high“, „the expert of experts“ –, wird der Originalbegriff daneben angegeben, entweder in der Originalschreibweise oder in Transkription, und der Originalbegriff ist maßgebend; die englische Formulierung ist eine Erläuterung, keine Wiedergabe der Entscheidung.

Der Grund für diese Forderung liegt in einer konkreten Gefahr. Zwei Ausgaben dieser Zeitschrift erscheinen in Sprachen, in denen die hier untersuchten Gerichte Urteile fällen: Arabisch und Türkisch. Würde eine Ausgabe in einer dieser Sprachen durch Rückübersetzung dieses englischen Textes in die jeweilige Sprache erstellt, wäre das Ergebnis ein zweiter Textkorpus in der Sprache des ursprünglichen Urteils, der dieses Urteil mit Worten beschreibt, die nicht vom Gericht stammen. Ein Leser könnte nicht erkennen, welcher Text maßgeblich ist, und das Journal hätte damit Verwirrung gestiftet.

Ausgaben in einer der hier untersuchten Sprachen müssen diese Passagen daher als *redaktionelle Beschreibung* behandeln, die als solche dargestellt wird, und dem Link **„Quelle“** zum Original folgen, wenn die eigentliche Formulierung des Gerichts gewünscht ist. Was nicht passieren darf, ist ein stillschweigender Hin- und Rückweg, der eine konkurrierende Fassung einer Entscheidung in der Sprache hervorbringt, in der die Entscheidung verfasst wurde.

Die Angaben in dieser Übersicht sollten nicht allein auf der Grundlage der englischen Beschreibung herangezogen werden. Verweise auf Rechtsfälle und Gesetzestexte sollten anhand des offiziellen Berichts oder Amtsblatts in der Originalsprache überprüft werden, bevor sie für die Praxis oder zur

weiteren 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.

Der Nahe Osten und Nordafrika stellen ein besonderes Problem für die Berichterstattung dar: In einigen dieser Staaten werden Urteile überhaupt nicht veröffentlicht, sodass sich lediglich die Rechtsvorschriften überprüfen lassen – und in Fällen, in denen die Begründung eines Gerichts aus zweiter Hand wiedergegeben wird, eher die Begründung als die Zahlenangabe. Die Länderstudien werden unter dieser Überschrift vollständig beibehalten, und das Fehlen von Rechtsprechung wird als solches gemeldet und nicht einfach übergangen.

Türkiye — Enteignung und die Konvention

Das strukturelle Problem der Enteignung durch „ *de facto* “. Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte hat entschieden , dass die Praxis in Tü rkiye , Grundstücke ohne formelles Enteignungsverfahren zu enteignen — eine *de facto* Enteignung, was in der US-Praxis als „inverse condemnation“ (eine regulatorische oder konstruktive Enteignung) bezeichnet wird — stellt ein strukturelles Problem dar, das mit Artikel 1 des Protokolls Nr. 1 , der Bestimmung der Konvention zum Schutz des Eigentums, unvereinbar ist. In der Rechtssache „ *Sarıca and Dilaver v Turkey* “ (Nr. 11765/05, 27. Mai 2010) berief sich der Gerichtshof auf Artikel 46 der Konvention, um darauf hinzuweisen, dass Tü rkiye allgemeine Maßnahmen ergreifen sollte, die Enteignungen weniger unvorhersehbar und willkürlich machen und eine Entschädigung gewährleisten. Die Abteilung für die Vollstreckung von Urteilen überwacht diese Verpflichtung; laut den Aufzeichnungen des Ministerkomitees (HUDOC-EXEC) war die Vollstreckung zum 1. September 2026 unter der üblichen Aufsicht noch anhängig.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Merkmale der Enteignungsfälle Türkiye sind für die Bewertungspraxis im Allgemeinen von Bedeutung. Erstens: Wenn eine Enteignung informell erfolgt, der Zeitpunkt der Enteignung umstritten ist und der Bewertungsstichtag (das Datum, auf das sich das Wertgutachten bezieht) erst nach der entsprechenden Feststellung festgelegt wird. Zweitens berücksichtigen die vom Gerichtshof zugesprochenen Entschädigungen die Währungsabwertung und die Verzögerung zwischen Enteignung und Zahlung als eigenständigen Entschädigungsposten, was daran erinnert, dass in einem Umfeld hoher Inflation ein nominaler Marktwert zu einem historischen Zeitpunkt kein Maß für den tatsächlich erlittenen Verlust ist.

Umwidmung, die keine Enteignung darstellt. In der Rechtssache *Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye* (Entscheidung), Nr. 13768/18, hat ein Ausschuss der Zweiten Sektion (ein aus drei Richtern bestehendes Gremium des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte, das unterhalb der Kammer und der Großen Kammer tagt) die Beschwerde für unzulässig; die Entscheidung wurde am 16. Dezember 2025 erlassen und am 22. Januar 2026 zugestellt. Die Beschwerde betraf die Umwidmung des Grundstücks der Stiftung in Grünfläche . Die Feststellung, dass die Behörden berechtigt waren, innerhalb von höchstens fünf Jahren gegen Entschädigung zu enteignen, erscheint in der Entscheidung als Erwägungsgrund (§14) der Begründung des türkischen Verfassungsgerichts, nicht als eigene „ratio“ des Straßburger Gerichts – also als der Teil eines Urteils, der

entscheidend und bindend ist, im Gegensatz zu einer *obiter*en Randbemerkung. Die innerstaatliche Rechtsgrundlage ist Ek Madde 1 (Zusatzartikel 1) des Enteignungsgesetzes Nr. 2942, hinzugefügt durch das Gesetz Nr. 6745 von 2016 (nicht gegen mevzuat.gov.tr überprüft).

Auswirkungen für Gutachter. Eine Umwidmung, die den Wert mindert, ohne dass ein Eigentumsübergang stattfindet, ist das klassische Problem bei der Abgrenzung zwischen entschädigungsfähiger Enteignung und nicht entschädigungsfähiger Regulierung. Der Beitrag des Bewerters besteht darin, die wertmindernden Auswirkungen der Neuklassifizierung getrennt von den wertmindernden Auswirkungen der zu erwartenden Enteignung zu quantifizieren – es handelt sich um unterschiedliche Größen mit unterschiedlichen Zeitpunkten, und ihre Vermischung führt zu einer Überbewertung des Anspruchs.

Quelle: — *Sarıca and Dilaver v Turkey*, Nr. 11765/05, 27. Mai 2010, HUDOC (offiziell, auf Englisch lesen): `https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-98943`.

Türkiye — die inländischen Gerichte

Die beiden oben genannten Straßburger Fälle beschreiben „Türkiye“ von außen. Der Kassationsgerichtshof (*Yargıtay*) — in Zivilrechtssystemen nach französischem Vorbild das oberste Gericht, das ausschließlich Rechtsfehler, nicht aber Tatsachen überprüft; die Bezeichnung wird in demselben Sinne in den nachstehenden Abschnitten zu den Vereinigten Arabischen Emiraten, Ägypten und Kuwait (siehe Abschnitte weiter unten) — liefert die innerstaatliche Antwort, und bei zwei Fragen ist seine Rechtswissenschaft für Bewerter von unmittelbarem Nutzen, mehr noch als alles in der Rechtsprechung zum Übereinkommen.

Enteignungslose Inbesitznahme: der Bewertungsstichtag und die Vergleichsmethode. *Kamulaştırmasız el atma* — Die Inbesitznahme von Privatgrundstücken durch eine Behörde ohne Enteignungsverfahren — ist das inländische Pendant zu dem in *Sarıca and Dilaver* identifizierten strukturellen Problem. Die Fünfte Zivilkammer hat entschieden, dass bei einem solchen Anspruch die Immobilie zum *Zeitpunkt der Klageerhebung* zu bewerten ist, nicht zum Zeitpunkt der Inbesitznahme durch die Behörde. In einer Entscheidung vom 3. Februar 2021 (Yargıtay 5. HD, 2020/4695 E., 2021/861 K.; in der türkischen Zitierweise steht HD für *Hukuk Dairesi*, eine Zivilkammer, E. für *esas*, das Aktenzeichen, und K. für *karar*, die Entscheidungsnummer) entschied die Kammer, dass Grundstücke durch Vergleich mit Verkäufen vergleichbarer Parzellen gemäß Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe g des Enteignungsgesetzes Nr. 2942 zum Zeitpunkt der Klageerhebung zu bewerten ist und dass auf den festgesetzten Betrag gesetzliche Zinsen (*faiz*) ab dem Tag der Klageerhebung anfallen. Ob der höchste für öffentliche Forderungen geltende Zinssatz – ein Zinssatz, der sich aus dem letzten Absatz von Artikel 46 der türkischen Verfassung, der für rechtskräftig festgestellte, noch nicht gezahlte Enteignungsentschädigungen gilt —, auch für solche Entschädigungssummen gilt, ist ungeklärt. Unabhängig davon berichten Fachkommentare über Einzelbeschlüsse des Verfassungsgerichts, in denen die unzureichende oder unbegründete Anwendung des objektiven Wertsteigerungssatzes (*objektif değer artış oranı*) — der Satz, um den die zu einem früheren Bewertungsstichtag festgesetzte Entschädigung an die allgemeine Wertsteigerung der Immobilie im dazwischenliegenden Zeitraum angepasst wird — als Verstoß gegen Eigentumsrechte und als Aufhebungsgrund gewertet; diese Entscheidungen wurden in diesem Zyklus nicht überprüft.

Auswirkungen für Gutachter. Die Regel des Bewertungsstichtags ist die inhaltliche Lösung für das Problem, das der Straßburger Gerichtshof lediglich benennen konnte. Hat eine Behörde Grundstücke jahrelang in Besitz genommen, ohne sie zu enteignen, würde eine Bewertung zum Zeitpunkt der Inbe-

sitznahme der Behörde den Vorteil der zwischenzeitlichen Inflation verschaffen – eine schwerwiegende Angelegenheit in dieser Währung. Eine Bewertung zum Zeitpunkt der Antragstellung, wobei die Zinsen ab diesem Zeitpunkt laufen, beseitigt diesen Vorteil. Die objektive Wertsteigerungsrate muss begründet und darf nicht bloß behauptet werden; gemäß dem oben genannten Kommentar stellt eine unerklärte oder unzureichende Rate selbst einen Beschwerdegrund dar.

Mietfestsetzung (*kira tespiti*): identifiziert, jedoch nicht bestätigt. Im Rahmen eines Verfahrens nach § *kira tespiti* legt das Gericht die Miete für einen verlängerten Mietvertrag unter Bezugnahme auf vergleichbare Mieten (*emsal kira*) fest. Zwei der Dritten Zivilkammer im Jahr 2026 zugeschrieben werden, wurden aus Berichten von Praktikern identifiziert, sind jedoch noch nicht anhand der offiziellen Berichte bestätigt worden und werden hier ausdrücklich als unbestätigt vermerkt: dass bei einem Verkauf der Immobilie die im Voraus gezahlte Miete auf den neuen Eigentümer übergeht; und dass ein verlängerter Mietvertrag anhand der Marktmiete überprüft werden kann. Was den üblicherweise einem langjährigen Mieter gewährten Mietnachlass betrifft – den *„eski kirac“ı- - indirimi* – gibt es keine feste Obergrenze; er liegt üblicherweise in der Größenordnung von zehn bis zwanzig Prozent und unterliegt laut Kommentar (unbestätigt) dem richterlichen Ermessen.

Hinweis zur Überprüfung: Die oben genannte „el atma“-Entscheidung stammt aus einem türkischen Fachkommentar, der die Begründung der Kammer wiedergibt; die Zitierung sollte jedoch anhand des offiziellen Protokolls überprüft werden, bevor man sich darauf stützt. Die Punkte zum „kira tespiti“ stammen ausschließlich aus Fachberichten und sind bislang unbestätigt.

Quelle — Turkish, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kommentar türkischer Fachleute zu „kira tespiti“ und „kamula“ştırmasız Rechtswissenschaft zu „el atma“, `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Das Verfassungsgericht zur Realwertgarantie. Vier Entscheidungen des Anayasa Mahkemesi aus den Jahren 2025–26 befassen sich direkt mit dem Enteignungspreis und bilden zusammen den umfangreichsten Teil des verfassungsrechtlichen Bewertungsrechts in dieser Ausgabe.

Age, rarity and artistic value may not be legislated out of the price. In der Rechtssache „ *Hürmet Alpay and others*“ (Antrag 2020/27651, Plenum, 18. September 2025, verkündet am 16. April 2026) stellte das Gericht einen Verstoß gegen die Artikel 13, 35 und 46, da als Kulturgut gelte Grundstücke enteignet wurden und Artikel 15 Absatz 1 Buchstabe d des Gesetzes 2863 es dem Bewerter untersagte, das Alter, die Seltenheit und den künstlerischen Wert des Kulturguts (*eskilik, enderlik ve sanatğeri*) zu berücksichtigen. Die Sachverständigen hatten eine objektive Wertsteigerung von 150 Prozent für die kommerzielle Nutzung und den künstlerischen Wert vorgeschlagen, was die Gerichte jedoch außer Acht gelassen hatten. Das Gericht befand, dass das Verbot das durch Artikel 46 der Verfassung garantierte „gerçek karşılık“ verweigert. Ein Gesetz, das einen Wertbestandteil aus der Bewertung ausschließt, untergräbt die Realwertgarantie, anstatt sie lediglich zu regulieren.

Registration before final payment. Mit Beschluss E.2025/190, K.2026/38 (Amtsblatt vom 21. Mai 2026, Nr. 33260) hat das Gericht die Formulierung „Die Eintragungsentscheidung ist rechtskräftig“ in Artikel 10§8 des Gesetzes 2942 für nichtig: Die Eintragung der Immobilie im Namen der Verwaltung, bevor der tatsächliche Wert endgültig festgesetzt und im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gezahlt wurde, verstößt gegen die Artikel 13, 35 und 46. Die Aufhebung tritt nach neun Monaten in Kraft. Das gleiche Problem war bereits in einem Einzelantrag festgestellt worden, *Muammer Bulut* (2020/9066, Plenum, 21. November 2024, verkündet am 4. August 2025), in dem die Entschädigung

nachträglich auf 526.358,40 TL erhöht wurde, nachdem der Kassationsgerichtshof verlangt hatte, die auf dem *nicht enteigneten Restgrundstück* befindlichen Bauten in die Berechnung einzubeziehen.

Sitting on land without expropriating it. Mit Beschluss E.2024/135 vom 16. Januar 2025 hob das Gericht die Ergänzung zu Zusatzartikel 1§1 des Gesetzes 2942 durch das Gesetz 7421 hinzugefügt worden war und der es Behörden gestattet hatte, für öffentliche Zwecke ausgewiesenes Land unentgeltlich zu belassen, während der Eigentümer die Beschränkung trug – die gesetzliche Form des Problems der *faktischen* Enteignung, das in *Sarıca and Dilaver* identifiziert wurde. Am 8. Oktober 2025 hob das Gericht zudem Artikel 362§Absatz 1 Buchstabe a der Zivilprozessordnung insoweit auf, als dieser Rechtsmittel in Rechtsfragen in Enteignungs- und Entschädigungsverfahren ausschloss.

Auswirkungen für Gutachter. In der Rechtssache „ Hürmet Alpay“ wurde die Rechtsauffassung aus der Rechtssache „ürkiye“ fortgeführt. Wenn ein Gesetz vorschreibt, dass ein Merkmal der Immobilie unberücksichtigt bleiben soll – ihr Alter, ihre Seltenheit, ihre künstlerische Qualität –, ist der daraus resultierende Wert keine rechtmäßige Bewertung des tatsächlichen Wertes, sondern eine unvollständige, und der Gutachter, der unter einer solchen Anweisung arbeitet, sollte klar darlegen, was ausgeschlossen wurde und auf auf wessen Anweisung. Der Grundsatz lässt sich übertragen: Wenn ein Entschädigungsgesetz ein Merkmal ausschließt, für das der Markt bezahlt – Kulturerbe, Seltenheit, eine Aussicht –, ist der Ausschluss eine verfassungsrechtliche Frage und nicht bloß eine Bewertungskonvention. *Muammer Bulut* ergänzt den Rest: Bauwerke auf nicht enteignetem Grund wurden als Teil der Entschädigung angesehen, was dem selben Grundsatz entspricht wie in der Rechtssache „ *Tudor Creek*“, über die in der afrikanischen , gelangt in Kenia aus der anderen Richtung zum gleichen Ergebnis. Und die Registrierungsfälle legen die Reihenfolge fest – Wert wird zuerst ermittelt und gezahlt, Eigentumsrecht wird erst danach übertragen –, was das Gegenteil der Reihenfolge ist, die der für nichtig erklärte Text zuließ.

Anmerkung zur Überprüfung. Der vorläufige § 20 des Gesetzes Nr. 2942, das im Jahr 2026 nach der Aufhebung des Gesetzes Nr. 221 durch das Gericht im Jahr 2022 erlassen wurde, soll *de facto* vor dem 8. Oktober 1956 erfolgte öffentliche Zuteilungen als als zum Zeitpunkt der Zuteilung enteignet gelten und auf anhängige Verfahren Anwendung finden; dies ist eine Bewertungsstichtagsregel von einiger Tragweite und stützt sich hier ausschließlich auf Kommentare. Die Pressemitteilungen des AYM bilden die zugängliche Ebene dieses Materials: Die nummerierten Enteignungsakten der ersten Instanz und die Volltexte des Kassationsgerichts befinden sich hinter UYAP und waren nicht zugänglich.

Quellen — Pressemitteilungen des Anayasa Mahkemesi (offiziell, auf Englisch und Türkisch): *Hürmet Alpay*, `https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/kamulastirma-bedelinin-tasinmazin-kulturel-varligina-iliskin-degerler-dikkate-alinmaksizin-dusuk-belirlendigi-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar/`; *Muammer Bulut*, `https://www.anayasa.gov.tr/en/news/individual-application/press-release-concerning-the-judgment-finding-a-violation-of-the-right-to-property-due-to-the-insufficient-amount-of-expropriation-compensation/`; E.2024/135, `https://anayasa.gov.tr/en/news/constitutionality-review/press-release-concerning-the-decision-on-the-provision-governing-the-actions-for-compensation-filed-by-property-owners-for-formal-confiscation-of-their-lands/`; Zusammenfassung der Rechtsprechung 2025, `https://www.anayasa.gov.tr/en/case-law-summary/2025/`; E.2025/190 Kommentar (Englisch): `https://www.mondaq.com/turkey/constitutional-administrative-law/1790490/new-annulment-decision-by-the-constitutional-court-regarding-the-phrase-the-registration-ruling-is-final-in-article-10-of-the-expropriation-law`; vorläufiger Kommentar zu Artikel 20: `https://www.mondaq.com/turkey/land-law-agriculture/1827640/a-new-legal-framework-for-de-facto-public-allocations-prior-to-1956-under-the-expropriation-law`.

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi — die beiden Methoden wurden angewendet. Die Entscheidungen der Fünften Kammer aus den Jahren 2025–26 zeigen, dass die gesetzlich vorgesehene Un-

terscheidung der Methoden funktioniert. Für landwirtschaftliche Flächen (Artikel 11(1)(f)) gilt die Ertragswertmethode: in E. 2025/1626 ein Kapitalisierungssatz von 4 Prozent, objektive Wertsteigerungen von 40, null und 40 Prozent über drei Parzellen hinweg, Bäume zu den vom Bezirkslandwirtschaftsamt festgelegten Sätzen und Gebäude zu offiziellen Einheitspreisen abzüglich Abschreibungen. Für Bauland (Artikel 11 Absatz 1 Buchstabe g) gilt die Vergleichsmethode: In der Rechtssache E. 2025/17115 hatte die Kammer bereits Gutachten zurückverwiesen, in denen 12.550, 11.710, 11.700 und 10.000 TL pro Quadratmeter *für denselben Bewertungsstichtag* als nicht überzeugend und nicht geeignet zur Begründung eines Urteils zurückverwiesen – vier Zahlen von einem Gremium, an einem Datum, und die Streuung war der Grund für die Aufhebung.

Und die Gebühr, die die Entschädigung auffraß: *Hasan Durmuş* . 23. Januar 2025. Die Entschädigung für das als Waldfläche an das Finanzamt umgemeldete Grundstück wurde auf 38.521,12 TL festgesetzt – dem Wert zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Urteils zur Löschung des Eigentumsrechts, was unter dem ersten Gutachterwert von 120.976,52 TL lag — und dem Eigentümer wurden daraufhin 11.383,43 TL an Anwaltskosten in Rechnung gestellt, was 29,55 Prozent der zugesprochenen Entschädigung entspricht. Das Verfassungsgericht stellte einen Verstoß fest: Kosten, die fast ein Drittel der Entschädigung ausmachen, mindern den tatsächlichen Wert der Immobilie.

Quelle — *Hasan Durmuş*, Pressemitteilung des Verfassungsgerichts (auf Türkisch): `https://www.anayasa.gov.tr/tr/haberler/bireysel-basvuru-basin-duyurulari/hazine-adina-tescil-edilen-tasinmaz-icin-hukmedilen-tazminatin-yetersiz-oldugu-iddiasiyla-yapilan-basvuruya-iliskin-karar`; Yargıtay 5. HD E. 2025/1626 und E. 2025/17115, Volltexte auf einem kommerziellen Mirror (auf Türkisch): `https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-1626-esas-2025-12197-karari-c4591ccc-7677-598c-8d6b-6538b3c767d2` und `https://www.sonkarar.com/kararlar/yargitay-5-hukuk-dairesi-2025-17115-esas-2026-8129-karari-bb949f27-d633-5033-8018-f1004b106437`.

Vereinigte Arabische Emirate – die Pflicht des Gerichts zur Prüfung von Sachverständigengutachten

Kassationsgericht von Dubai, Mai 2026 — Hotelapartment oder Wohneinheit. Eine Einheit in Dubailand wurde von einem Bauträger aus Dubai im Oktober 2013 zu Bedingungen verkauft, die sie als Hotelapartment bezeichneten, zu einem Preis von 3,13 Millionen AED (AED, Dirham der Vereinigten Arabischen Emirate); einschließlich Service- und Instandhaltungskosten zahlte der Käufer insgesamt 4,69 Millionen AED. Bei der Übergabe wurde die Einheit als Wohneinheit eingestuft. Der Käufer reichte Klage ein, um 1,55 Millionen AED zurückzufordern – die Zahl stammt von Gulf News – und unterlag in der Berufungsinstanz. Wie berichtet, hob das Kassationsgericht dieses Urteil auf und verwies die Sache zurück, mit der Begründung, dass ein Gericht zwar berechtigt sei, sich auf ein Gutachten zu stützen, jedoch schwerwiegende Einwände gegen dieses Gutachten berücksichtigen müsse, sofern diese Einwände den Ausgang des Verfahrens beeinflussen könnten; das Berufungsgericht habe es versäumt, die Argumente des Käufers zu den Unstimmigkeiten zwischen den ursprünglichen Gutachtenergebnissen und einem Ergänzungsgutachten zu prüfen. Der Bauträger wurde zur Zahlung der Kosten des Verfahrens sowie von 2.000 AED verurteilt. In dem Bericht wurde keine Aktenzeichen veröffentlicht.

Auswirkungen für Gutachter. Hierbei handelt es sich um eine Entscheidung über die Gültigkeit des eigenen Gutachtens. Daraus ergeben sich zwei Punkte. Der erste ist, dass ein Sachverständigengutachten nicht selbstbeweisend ist: Ein Gericht, das es übernimmt, ohne sich mit einer begründeten Anfechtung auseinanderzusetzen, begeht einen Fehler, der in der Berufung korrigiert wird; daher muss das Gutachten der Anfechtung auf den ersten Blick standhalten können. Der zweite

betrifft ergänzende Gutachten. Wenn ein Sachverständiger ein weiteres Gutachten erstellt, wird jede Abweichung vom ersten zu einem strittigen Punkt im Verfahren, und ein Sachverständiger, der eine Zahl revidiert, ohne die Revision zu erklären, liefert der Gegenseite ihr bestes Argument. Die Abstimmung beider Gutachten ist Teil der Arbeit, kein nachträglicher Einfall.

Der zugrunde liegende Streit macht zudem deutlich, dass die Einstufung einer Immobilie – Hotel, Serviced Apartment, Wohnimmobilie – in erster Linie eine Frage der Wertermittlung ist, bevor sie eine rechtliche Frage darstellt, da die Einstufung die zulässige Nutzung, die Betriebsstruktur und den Käuferkreis und damit den Wert bestimmt.

Quelle: — *Gulf News*, 25. Mai 2026, „Käufer aus Dubai erhält neue Anhörung im Streit um ein Hotelapartment im Wert von 4,6 Mio. Dh“ (Dh, Dirham, wie die Zeitung die Währung bezeichnet); auf Englisch lesen: `https://gulfnews.com` (Artikel-URL zum Zeitpunkt der Veröffentlichung nicht erfasst).

Oman – ein neues Enteignungsgesetz

Königlicher Erlass 71/2023, das Gesetz über die Enteignung im öffentlichen Interesse. Oman hat seine Enteignungsvorschriften im Jahr 2023 durch einen königlichen Erlass ersetzt. Die geltenden Grundsätze lauten, dass kein Eigentum enteignet oder vorübergehend beschlagnahmt werden darf, es sei denn zum öffentlichen Nutzen und gegen *eine* nach dem Gesetz festgelegte *angemessene Entschädigung*; und dass, wenn der Minister in einem dringenden Fall eine vorübergehende Beschlagnahme anordnet, das Ministerium die Betroffenen für den Zeitraum entschädigen muss, in dem ihnen die Nutzung des Eigentums vorenthalten wurde.

Auswirkungen für Gutachter. Der gesonderte Entschädigungsposten für den Zeitraum der Entziehung ist die Bereitstellung von Zinsen. Dies erfordert einen Betrag für den Nutzungswert über einen definierten Zeitraum – einen Miet- oder Nutzungswert –, der sich vom Kapitalwert der entzogenen Rechte unterscheidet; es handelt sich um zwei unterschiedliche Vorgaben, die zu unterschiedlichen Beträgen führen. Ein Gutachter, der in einem Fall einer vorübergehenden Beschlagnahme in Oman beauftragt wird, sollte vor Beginn klären, welche der beiden Größen verlangt wird.

Dieser Eintrag dient unter anderem der Korrektur einer Annahme. Die frühere Arbeitshypothese der Abteilung, die sich auf englischsprachige Quellen stützte, lautete, dass Oman über keine erhebenswerten Rechtsvorschriften verfüge. Das oben genannte Gesetz wurde in einer einzigen arabischsprachigen Abfrage gefunden. Das Fehlen lag in der Suche, nicht in der Rechtsordnung.

Quelle — Arabic, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Qanoon.om, Königlicher Erlass 71/2023 (qanoon.om weist darauf hin, dass es sich nicht um eine offizielle Quelle handelt, und verweist die Leser auf das Amtsblatt),
`https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordanien — Einspruch gegen den Bescheid und die Sachverständigen

Der Einspruch des Eigentümers wird unter Hinzuziehung von Sachverständigen vor Gericht verhandelt. Wie im August 2026 im Zusammenhang mit Enteignungen zugunsten eines Kaliproduzenten und einer Eisenbahn berichtet wurde, kann ein Grundstückseigentümer, der mit der Festsetzung der Entschädigung unzufrieden ist, vor dem Gericht erster Instanz Einspruch einlegen, das Immobiliensachverständige bestellen kann, um das Grundstück zusammen mit den darauf befindlichen Ernten, Gebäuden und festen Anlagen zu bewerten. Derselbe Bericht besagt, dass sich die Entschädigung nach dem tatsächlichen Wert des Grundstücks und nicht nach einem Verwaltungswert richten soll, dass das „gesetzliche Viertel“ (*al-rubʿ al-qānūnī*) nicht abgezogen wird und

dass als Alternative ein Tausch gegen vergleichbare landwirtschaftliche Flächen in derselben Region angeboten wird. Die These, dass das Gutachten eines gerichtlich bestellten Sachverständigen für das Gericht nicht bindend ist, sowie die Formulierung, dass der Prozessrichter „der Experte unter den Experten“ sei (*qādī al-mawḍū` huwa khabīr al-khubarā'*), werden häufig als gängige Praxis in der Region angeführt, sind jedoch in der Quelle nicht zu finden und werden hier nicht belegt.

Auswirkungen für Gutachter. Der im Rahmen eines Einspruchs bestellte Sachverständige bewertet vier Dinge – Grundstücke, Ernteerträge, Gebäude und ortsfeste Anlagen – und der Bericht sollte diese getrennt aufführen, da jeder dieser Punkte separat angefochten werden kann. Ein Gutachten, das einen Betrag nennt, ohne die zugrunde liegende Argumentation offenzulegen, bietet dem Gericht keine Grundlage für eine Entscheidung.

Anmerkung zur Überprüfung: Dieser Eintrag stützt sich auf einen Zeitungsbericht. Das Grundstücksgesetz Nr. 13 von 2019 wurde nicht eingesehen, daher wird kein Artikel daraus zitiert, und es wurde keine jordanische Entscheidung aus den Jahren 2025–26 überprüft.

Quelle — Arabic, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Jordanische Berichterstattung über Entschädigungen für enteignetes Land, `https://nesan.net/?id=356650`

Ägypten – Der Zeitpunkt der Bewertung und der Preis der Verzögerung

Kassationsgericht: Drei Bestandteile eines Enteignungsentschädigungsspruchs. Die im Folgenden wiedergegebene Entscheidung zeigt, dass das Kassationsgericht mit drei getrennten Bestandteilen arbeitet, von denen jeder sein eigenes Datum hat. Die Entschädigung muss dem tatsächlichen Wert der Immobilie *zum Zeitpunkt der Enteignung* entsprechen. Der Nutzungsausfall wird gesondert zugesprochen: Im vorliegenden Fall erstreckte er sich vom Zeitpunkt der Enteignung, dem 29. Mai 2009, bis zu dem Zeitpunkt, an dem der gerichtliche Sachverständige sein Gutachten vorlegte. Die gesetzlichen Zinsen in Höhe von vier Prozent laufen ab dem rechtskräftigen Urteil bis zur vollständigen Begleichung der Forderung.

Vorlage vom 2. April 2026, entschieden im Juni 2026: Der Anspruch verjährt nicht. In einer Sitzung am 2. April 2026 verwies das Kassationsgericht die Angelegenheit an seine Generalversammlung für Zivil-, Handels- und Personenstandsangelegenheiten einen Konflikt zwischen zwei Rechtsauffassungen zur Einstufung eines Anspruchs auf Entschädigung wegen Enteignung ohne ordnungsgemäßes Verfahren. Eine Rechtsauffassung vertrat die Ansicht, dass der Anspruch verjährt sei — das heißt, dass er gemäß der zivilrechtlichen Verjährungsfrist verjährt sei; „verjähren“ bedeutet hier, dass der Anspruch nach fünfzehn Jahren gemäß Artikel 374 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verjährt ist, wobei der Staat das Eigentum durch Ersitzung (erwerbsrechtliche Verjährung, das zivilrechtliche Pendant zur Besitzverjährung) erwerben kann; der andere charakterisierte es als einen Anspruch auf Anspruchsberechtigung (*da`wā istiḥqāq*, romanisiert: da'wa istihqaq), der sich aus dem Eigentumsrecht ergibt und daher nicht durch Verjährung erlischt, wie lange die Verzögerung auch sein mag. Die Staatsanwaltschaft sprach sich für die zweite Lesart aus. Durch eine am 17. Juni 2026 entschied die Generalversammlung den Rechtsstreit in der Berufungssache Nr. 32277 des Gerichtsjahres 95 zugunsten der zweiten Linie: Ein Anspruch auf Entschädigung wegen Enteignung ohne ordnungsgemäßes Verfahren ist ein Anspruch, der auf dem Eigentumsrecht beruht und nicht verjährt. Der zugrundeliegende Fall ergab sich aus dem Dekret Nr. 2048 von 2004 und dem Straßenbauprojekts Mansoura–Gamasa; der zugesprochene Betrag belief sich auf 814.500 EGP (ägyptische Pfund) für die Immobilie, 45.438,54 EGP für den Nutzungsausfall vom 29. Mai 2009 bis zur Einre-

ichung des Sachverständigengutachtens sowie gesetzliche Zinsen in Höhe von vier Prozent ab dem rechtskräftigen Urteil bis zur Zahlung.

Auswirkungen für Bewerter. Der Auftrag ist zweigeteilt. Der Bewerter wird um die Ermittlung des Kapitalwerts zum Zeitpunkt der Enteignung — hier siebzehn Jahre vor dem Urteil — sowie, separat, um die Ermittlung des Werts der Nutzung gebeten, die dem Eigentümer über den vom Gericht festgelegten Zeitraum vorenthalten wurde. Dies sind zwei unterschiedliche Aufgaben: eine rückwirkende Kapitalbewertung und eine laufende Nutzungs- oder Mietwertbewertung, und ein Gutachten, das nur die erste Frage beantwortet, hat die Frage nur zur Hälfte beantwortet. Verzögerungen nach dem Urteil werden durch Zinsen ausgeglichen, nicht durch eine Neubewertung.

Da die Vorfrage wie von der Staatsanwaltschaft gefordert geklärt wurde, sind die praktischen Auswirkungen auf die Bewertungspraxis beträchtlich, denn ein Anspruch, der niemals verjährt, ist ein Anspruch, der aufgrund einer Enteignung aus der fernen Vergangenheit geltend gemacht werden kann. Die rückwirkende Bewertung über sehr lange Zeiträume hinweg mit den damit verbundenen Beweisproblemen wird damit eher zur Routine als zu einer Ausnahme.

Anmerkung: Ägypten fiel ursprünglich nicht in den für diesen Teil festgelegten Umfang. Das Material dazu wurde im Rahmen einer arabischsprachigen Recherche identifiziert, die für andere Rechtsordnungen durchgeführt wurde, und die Abteilung hat es bewusst beibehalten, da sie es für sinnvoller hielt, darüber zu berichten, als es aufgrund einer technischen Formalität im Rahmen der Abgrenzung zurückzuhalten. Eine Berichterstattung über Ägypten wird ansonsten nicht angestrebt.

Quelle — Arabic, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Ägyptische Rechtsberichterstattung zu den Enteignungsgrundsätzen des Kassationsgerichts, `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Nie verjährt und im Voraus zu zahlen. Die Generalversammlung des Kassationsgerichts hat in der oben zusammengefassten Entscheidung (Rechtsmittel 32277 des Gerichtsjahres 95, veröffentlicht am 17. und 18. Juni 2026 veröffentlicht), dass ein Anspruch auf Enteignungsentschädigung ein Eigentumsanspruch ist und niemals durch Verjährung erlischt, dass die Entschädigung dem tatsächlichen Wert der Immobilie zum Zeitpunkt der Enteignung entsprechen muss und dass sie im Voraus zu zahlen ist. Die Berufung 35856 des Jahres 93, entschieden am 27. Januar 2026, legt die Regel des gleichen Datums fest – die am Tag der Enteignung geltenden Preise — und die Berufung 1226 aus dem Jahr 91, entschieden am 18. September 2025, wird vom Gericht selbst unter „Entschädigung für Enteignung: Entschädigungsbemessung: Bemessungskriterien“, mit weiteren Überschriften zu Rechtsfehlern und zum Zeitpunkt des Zinsbeginns. *Hinweis*: Die Volltexte des Kassationsgerichtshofs sind nur im Rahmen eines Abonnements zugänglich; für die Berufung 1226 konnten auf der Website des Gerichtshofs nur die Indexüberschriften eingesehen werden, nicht jedoch die Entscheidungsbegründung, und die beiden Entscheidungen aus dem Jahr 2026 stammen aus arabischen Rechtsberichten.

Quelle — Rechtsmittel 1226/91, Eintrag im Register des Kassationsgerichts (auf Arabisch): `https://www.cc.gov.eg/principle/5291094811/`; Rechtsmittel 32277/95, arabische Presse: `https://nabd.com/s/174099499-318d65/`; Rechtsmittel 35856/93: `https://www.aldhshan.com/2026/06/blog-post_215.html`.

Kuwait — die gesetzliche Regelung

Gesetzesdekret Nr. 33 von 1964 über Enteignung und vorübergehende Beschlagnahme im öffentlichen Interesse. Gesetzesdekret Nr. 33 von 1964 in der geänderten Fassung (unter anderem durch Gesetz Nr. 2 von 2006) regelt die Enteignung und vorübergehende Beschlagnahme im

öffentlichen Interesse. Laut Kommentar – die konkrete Maßnahme und ihre Artikelnummer wurden nicht anhand des offiziellen Textes überprüft – muss die Entschädigung gerecht und angemessen sein und auf der Grundlage des tatsächlichen Marktwerts der Immobilie zum Zeitpunkt der Enteignung unter Berücksichtigung der Lage der Immobilie, ihrer Art sowie ihrer Nutzung oder der in sie getätigten Investitionen bemessen werden. In Fachkommentaren wird darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche aufgrund von Enteignungen zu den komplexesten Fällen im kuwaitischen Verwaltungsrechtsstreit gehören, da sie verwaltungsrechtliche Fragen mit der Schadensermittlung verbinden, und dass das Gericht in der Regel technische Gutachten verlangt.

Auswirkungen für Gutachter. Wie berichtet, handelt es sich bei der in Kuwait angewandten Methode um die herkömmliche Vorgehensweise – den Marktwert zum Zeitpunkt der Enteignung. Ein Gutachter kann die Annahme bezüglich des Bewertungsstichtags nicht von einer Rechtsordnung auf eine andere übertragen, und die Wahl des Stichtags ist oft von größerer Bedeutung als alle anderen Aspekte der Bewertung zusammen.

Anmerkung zur Überprüfung: Für diesen Teil wurde kein konkreter Beschluss des kuwaitischen Kassationsgerichts überprüft. Die obige Aussage stellt einen Kommentar eines Fachmanns dar; die gesetzliche Maßnahme selbst wurde nicht mit dem offiziellen Text abgeglichen.

Quelle — Stadtverwaltung Kuwait, Enteignung für öffentliche Wohlfahrt, historischer Vermerk zum Gesetz Nr. 33 von 1964 und dessen Änderung durch das Gesetz Nr. 2 von 2006 (offiziell, auf Englisch zu lesen): `https://www.exd.gov.kw/en/Overview/Historical-evolution`. Der Artikel, in dem die Maßnahme festgelegt ist, wurde noch nicht anhand des offiziellen arabischen Textes überprüft.

Eine Abgabe für das Brachliegenlassen von Grundstücken. Im November 2025 wies das Verfassungsgericht Klagen gegen das Gesetz Nr. 126 von 2023 zurück, wodurch eine ab 2026 geltende, jährlich steigende Abgabe auf unbebaute private Wohnbaugrundstücke mit einer Fläche von mehr als 1.500 Quadratmetern in Kraft blieb. Im Juni 2025 bestätigte dasselbe Gericht das Gesetz Nr. 25 von 2023 über Immobilienmaklerverträge, wonach ein unwiderruflicher Maklervertrag, der zur Umgehung der Registrierung genutzt wird, als endgültiger Verkauf behandelt werden kann, wenn er nicht innerhalb der gesetzlichen Frist von einem Jahr regularisiert wird.

Auswirkungen für Gutachter. Keine der beiden Entscheidungen legt die Entschädigung fest, doch wirkt sich die Abgabe auf unbebaute Grundstücke direkt auf die Haltekosten von unbebautem Land aus und damit auch darauf, was ein kuwaitischer Bewerter bei einer Bewertung der Residuen oder der Erschließung als angemessene Haltefrist ansieht. Eine jährlich steigende Abgabe spricht gegen die Annahme, dass Grundstücke auf unbestimmte Zeit ohne Kosten gehalten werden können, während auf ihre bestmögliche Nutzung gewartet wird.

Die Urkunde und wer sie ausfüllen darf. Was die kuwaitischen Gerichte in den Jahren 2025–26 entschieden haben, betrifft im Wesentlichen die Mechanismen der Eigentumsübertragung, und vier Urteile werden kurz wiedergegeben, da jedes davon den Anspruch festlegt, den ein Bewerter bewerten würde. Berufungsgericht, Mai 2026: Eine Mitbegünstigte eines Grundstücks der Behörde für Wohnungsfürsorge kann die Eigentumsurkunde entgegennehmen und die Eintragung ohne die Unterschrift des Ehemanns vornehmen, nachdem dieser sich geweigert hat. Berufungsgericht, August 2026: Eine während der Ehe zu 50/50 ausgestellte während der Ehe ausgestellt wurde, bleibt auch nach der späteren Scheidung und dem Entzug der Staatsangehörigkeit der Ex-Ehefrau bestehen – die Urkunde wird durch die Änderung des Status nicht neu ausgestellt. Gericht erster Instanz, April 2026: Ein nicht eingetragener Verkauf einer Wohnung nach Gewohnheitsrecht (*urfi*)

verpflichtet den Verkäufer zur Eintragung. Und im März 2026 hob dasselbe Gericht einen vorläufigen Verkauf auf, bei dem das Unternehmen das Eigentumsrecht nie übertragen hatte, und ordnete die Rückerstattung des Kaufpreises in Höhe von ca. 75.000 KD (KD, kuwaitischer Dinar) sowie 2.000 KD als Schmerzensgeld an.

Anmerkung zur Überprüfung: Kuwait veröffentlicht keine öffentlich zugängliche Urteilsdatenbank, die mit den nigerianischen Rechtsberichten vergleichbar wäre, und die vollständigen Texte des Kassationsgerichts sind nur über Abonnementdienste zugänglich; die vier oben genannten Entscheidungen stützen sich auf Presseberichte, nicht auf Urteilstexte. Es wurde in öffentlich zugänglichen Quellen kein kuwaitischer Entschädigungsbetrag für Enteignungen für diesen Zeitraum gefunden, sodass die oben genannte gesetzliche Regelung ohne konkrete Zahlenangabe bleibt. Die Strafverfahren wegen betrügerischer Chaletverkäufe fallen nicht in den Zuständigkeitsbereich dieser Abteilung und werden daher nicht behandelt.

Quellen — Gesetz Nr. 126 von 2023, Verfassungsbeschwerde abgewiesen (auf Arabisch lesen): `https://www.hotlinenews.net/details.asp?id=33369`; Gesetz Nr. 25 von 2023 bestätigt (auf Englisch lesen), *Times Kuwait*: `https://timeskuwait.com/constitutional-court-upholds-real-estate-agency-law-rejects-appeal/`; Urkunde über die gemeinsame Zuteilung: `https://www.arabtimesonline.com/news/woman-wins-legal-battle-over-residential-plot-title-deed-in-kuwait/`; Urkunde bleibt auch nach Scheidung bestehen: `https://nabdapp.com/t/177334830-bbbf8f`; *urfi* Verkauf ist für den Verkäufer bindend: `https://www.arabtimesonline.com/news/buyer-wins-case-sales-deal-valid-says-court/`; Rückerstattung mit Schmerzensgeld: `https://www.arabtimesonline.com/news/kuwaiti-wins-refund-in-land-dispute-with-real-estate-firm/`.

Marokko – die Ergebnisse des Sachverständigen und der Vorschlag des Ausschusses

Verwaltungsberufungsgericht Marrakesch (Cour d'appel administrative de Marrakech), Entscheidung Nr. 61 vom 11. Februar 2009. In dieser Entscheidung befasste sich das Gericht mit der Frage, wie die Entschädigung für eine Enteignung festgesetzt wird und welches Gewicht dem vom Gericht bestellten Sachverständigen zukommt. Gerichtliche Gutachten spielen eine zentrale Rolle: Das Gericht kann die Feststellungen des Sachverständigen übernehmen, wenn es von der Fundiertheit der Grundlagen überzeugt ist, auf denen die vorgeschlagene Entschädigung beruht. Es ist dazu jedoch nicht verpflichtet und behält seinen Ermessensspielraum. Von größerer praktischer Bedeutung ist, dass die vom Verwaltungsausschuss für Enteignungen vorgenommenen Bewertungen *lediglich Vorschläge* (*mujarrad iqtirahat*) sind, die für das Gericht nicht bindend sind, es sei denn, die enteignete Partei hat sie ausdrücklich akzeptiert.

Nach dem Sachverhalt belief sich die Schätzung der Verwaltung auf 4,431 Dirham. Das Gericht bestätigte die Übernahme des vom Sachverständigen ermittelten Betrags von 94,950 Dirham — 150 Dirham pro Quadratmeter für eine Parzelle von 633 Quadratmetern — da es davon überzeugt war, dass der Sachverständige die Beschaffenheit des Grundstücks, nämlich felsigen Boden, der für Landwirtschaft und Weide genutzt wird, ordnungsgemäß berücksichtigt und es zum Zeitpunkt der Klageerhebung am 10. Oktober 2005 bewertet hatte.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Punkte, einer lokal und einer vergleichend. Lokal bedeutet der Status der Bewertung des Ausschusses als Vorschlag und nicht als Feststellung, dass die eigenen Sachverständigengutachten des enteigneten Eigentümers nicht auf einen feststehenden Wert Bezug nehmen, sondern mit einem noch nicht angenommenen Wert konkurrieren, was eine wesentlich stärkere Position darstellt, als es auf den ersten Blick erscheint. Vergleichsweise ist die Begründung, mit der das Gericht den vom Sachverständigen genannten Betrag akzeptierte, beachtenswert: Es

akzeptierte den Betrag, weil es die *Grundlagen*, auf denen er beruhte – die Beschaffenheit des Grundstücks und den Bewertungsstichtag –, erkennen und billigen konnte. Ein Betrag, der ohne die Offenlegung dieser Grundlagen vorgelegt worden wäre, hätte dem Gericht keinen Anlass zur Zufriedenheit gegeben.

Quelle — Arabic, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Datenbank marokkanischer Gerichtsentscheidungen (cnej.ma), Entscheidung 118, `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Nacheinander erfolgender Verkauf, nicht pauschal: Handelsberufungen in Casablanca. Im Urteil Nr. 6760 vom 23. Dezember 2025 wurde gemäß Artikel 217 des Gesetzes über dingliche Rechte entschieden, dass, wenn mehrere Immobilien für eine einzige Schuld – hier 27.463.889,48 MAD (MAD, der marokkanische Dirham) – verpfändet sind, müssen diese *nacheinander* verkauft werden, und zwar nur in dem Umfang, der zur Tilgung dieser Schuld erforderlich ist. Ein pauschaler Verkauf aller Immobilien auf einmal ist rechtswidrig. Es handelt sich um denselben Schutz, den die panamaischen und chilenischen Versteigerungsvorschriften, über die in den Beiträgen zu Mittel- und Südamerika berichtet wurde, durch die Festsetzung eines Mindestpreises zu gewährleisten versuchen, was stattdessen durch die Kontrolle der verkauften Menge erreicht wird.

Der Sachverständige ist nicht an den vor ihm liegenden Sachverständigenbericht gebunden. Urteil Nr. 6421 vom 9. Dezember 2025: Der Auftrag eines gerichtlich bestellten Sachverständigen wird ausschließlich durch den Bestellungsbeschluss festgelegt, und er ist nicht an die Schlussfolgerungen eines früheren Sachverständigenberichts gebunden. Eine vorläufige Räumungsentschädigung in Höhe von 481.185,73 MAD wurde als objektiv aufgeschlüsselt und ordnungsgemäß im Rahmen eines kontradiktorischen Verfahrens festgesetzt bestätigt.

Anmerkung zur Überprüfung: Es konnte kein marokkanisches Urteil aus den Jahren 2025–26 zur Entschädigung bei Enteignungen gefunden werden: Die thematische Suche in der nationalen Datenbank der Rechtswissenschaft liefert nach 2024 keine Treffer mehr. Bei den oben genannten Fällen handelt es sich um Räumungs- und Vollstreckungsverfahren vor Handelsgerichten, und die Rechtsprechung des Gerichts in Casablanca zu Entschädigungen bei Räumungen wird unter den Rubriken *„Versicherung“, „Unfall“, „Umweltschäden“ und „Schadensersatz aus privaten Verträgen“* weiter unten behandelt.

Quelle — Arr.ê, Tel. 6760/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/saisie-immobiliere-la-vente-de-plusieurs-immeubles-hypotheques-pour-une-meme-dette-doit-etre-successive-et-non-globale-ca-com-casablanca-2025/`; Arr.ê, Tel. 6421/2025: `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-lexpert-judiciaire-charge-de-levaluation-nest-pas-lie-par-les-conclusions-dune-expertise-anterieure-ca-com-casablanca-2025/`. Beide sind in der Datenbank mit dem Vermerk „Quelle nicht öffentlich“ gekennzeichnet.

Katar – das Gesetz von 2022

Gesetz Nr. 8 von 2022 über die Enteignung von Immobilien und deren vorübergehende Beschlagnahme im öffentlichen Interesse. Katar hat seine Enteignungsvorschriften durch das Gesetz Nr. 8 von 2022 neu gefasst, das am 1. Dezember 2022 in Kraft trat und das Gesetz Nr. 13 von 1988 aufhob; der veröffentlichte Text ist über das staatliche Rechtsportal Al-Meezan verfügbar. Artikel 2 schreibt eine angemessene Entschädigung (*ta'wid 'adil*) vor, die in einer einzigen Zahlung (*duf'a wahida*) zu leisten ist. Gemäß Artikel 27 Absatz 1 wird die Entschädigung für Grundstücke innerhalb eines Stadt- oder Dorfzentrums vollständig gezahlt, ohne prozentualen Abzug, unabhängig

von der enteigneten Fläche. Gemäß dem zweiten Absatz desselben Artikels wird für Grundstücke außerhalb des Zentrums, aber innerhalb der Stadt- oder Dorfgrenzen, die als eine einzige Transaktion betrachtet werden, ein prozentualer Abzug nach Flächenstufen vorgenommen: nichts auf die ersten 3.000 Quadratmetern, danach zehn, zwanzig, dreißig und vierzig Prozent auf die Abschnitte, die bei 20.000, 200.000 und 1.000.000 Quadratmetern sowie darüber enden. Artikel 28 bildet die Ausnahme für Doha: volle Entschädigung zwischen dem Stadtzentrum und der Vierten Ringstraße sowie die gleiche Abstufung der Abzüge zwischen der Vierten Ringstraße und der kartierten Stadtgrenze. Artikel 29 sieht vor, dass unabhängig davon, welcher Abzug gilt, der Eigentümer für die Gebäude, Bauten und Bepflanzungen, die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Entscheidens des Ministers über das öffentliche Interesse im Amtsblatt auf dem Grundstück stehen, in voller Höhe entschädigt wird. Die Wertermittlung erfolgt durch zwei gesetzlich vorgeschriebene Bewertungsausschüsse (*lajnata al-tathmin*, Artikel 5) unter Verwendung offizieller periodischer Preislisten, und der Wert wird zum Zeitpunkt des Enteignungsbeschlusses (Artikel 11) festgelegt. Streitigkeiten über die Höhe des Entschädigungsbetrags werden einem Beschwerdeausschuss (*lajnat al-tazallumat*, Artikel 15–17) unter dem Vorsitz von Richtern des Berufungsgerichts vorgelegt. Der Begriff „Sachverständiger“ (*khabir*) kommt im Gesetz nicht vor.

Auswirkungen für Gutachter. Die Gesetze von Katar und Oman sind nahezu zeitgleich in Kraft getreten – 2022 bzw. 2023 – und haben beide ältere Rechtsrahmen abgelöst. Ein im Golfraum tätiger Bewerter sollte nicht davon ausgehen, dass die nach einem abgelösten Gesetz etablierte Praxis auch nach der Neufassung fortbesteht, und sollte sich auf das aktuelle Gesetz stützen, anstatt sich auf seine Erinnerung an das vorherige zu verlassen. Nach dem katarischen Gesetz bestimmt die Frage, ob ein Grundstück innerhalb oder außerhalb eines Stadt- oder Dorfzentrums liegt, ob bei der Entschädigung ein Abzug vorgenommen wird; daher ist die Lage dieser Grenze selbst ein Sachverhalt, den der Bewerter in seinem Bericht angeben sollte.

Anmerkung zur Überprüfung: Für diesen Beitrag wurde keine katarische gerichtliche Entscheidung überprüft. Der Oberste Justizrat veröffentlicht ein Lexikon katarischer Urteile und Rechtsgrundsätze, das diese Abteilung zwar identifiziert, aber noch nicht abgefragt hat; dies ist der naheliegende Weg für den nächsten Beitrag.

Quelle — Arabic, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Al Meezan, Rechtsportal von Katar — Gesetz Nr. 8 von 2022, `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Kabinettsbeschluss Nr. 28 von 2025 – der Beschwerdeausschuss und eine Obergrenze von fünfzehn Prozent. Erlassen am 20. August 2025, zur Bildung des fünfköpfigen Ausschusses – zwei Richter des Berufungsgerichts und Vertreter des Ministeriums — mit Zuständigkeit „insbesondere für die Entscheidung über Beschwerden bezüglich des Wertes der Entschädigung“. Die ihm vorgelegten Unterlagen müssen die Entscheidungen der Bewertungsausschüsse, die Bestandsverzeichnisse und die Bewertungskarten enthalten; die Gebühr beträgt 100 Riyal; die Entscheidung ist rechtskräftig. Artikel 18 des Gesetzes von 2022 legt die Grenzen fest, innerhalb derer der Ausschuss tätig wird: Der Ausschuss darf einen angefochtenen Schiedsspruch um *höchstens fünfzehn Prozent* erhöhen, es sei denn, er stellt fest, dass der Schiedsspruch unter dem gesetzlich vorgeschriebenen Wert liegt; in diesem Fall spricht er den vollen Betrag zu.

Auswirkungen für Gutachter. Eine gesetzliche Obergrenze für die Korrektur, die im Berufungsverfahren möglich ist, ist ein ungewöhnliches und weitreichendes Instrument. Ist die Obergrenze bindend, ist die Arbeit des Bewerters in der Ausschussphase praktisch endgültig, da kein späteres Gericht den Wert um mehr als ein Siebtel ändern kann. Der Ausweg – ein Schiedsspruch unterhalb

des gesetzlich vorgeschriebenen Wertes – ist das Argument, das es zu entwickeln gilt, und es handelt sich dabei um ein rechtliches Argument, nicht um ein bewertungstechnisches.

Anmerkung zur Überprüfung: Die veröffentlichten Urteile des Kassationsgerichts von Katar reichen bis zum Jahr 2016 zurück; es liegt kein Urteil aus den Jahren 2025–26 vor, in dem das Gesetz von 2022 angewendet wird. Die Kabinettsbeschlüsse Nr. 32 und 36 von 2025 sowie der Beschluss des Ministers für Kommunalangelegenheiten Nr. 110 von 2025 schreiben Enteignungen „gemäß Gesetz Nr. 8 von 2022“ vor und enthalten keine Bewertungsregel.

Quelle — Kabinettsbeschluss 28/2025 und Gesetz 8/2022, Al Meezan offizielles Rechtsportal (auf Arabisch lesen): `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=10137&language=ar` und `https://www.almeezan.qa/LawView.aspx?opt&LawID=8969&language=ar`.

Tunesien und Algerien — vorherige Entschädigung und Entschädigung in Form von Sachleistungen

Keine der beiden Gerichtsbarkeiten erließ innerhalb des Untersuchungszeitraums eine bestätigte Entscheidung. Beide wurden einbezogen, da ihre Gesetze jeweils eine Bestimmung enthalten, die dem Muster widerspricht, das sich durch den Rest dieses Teils zieht, und eine Untersuchung, die nur die Gerichtsbarkeiten mit Rechtsprechung berücksichtigen würde, würde diesen Kontrast außer Acht lassen.

Tunesien: Gesetz Nr. 2016-53 und Sachentschädigung. Die Enteignung im öffentlichen Interesse wird durch das Gesetz Nr. 2016-53 vom 11. Juli 2016 geregelt, dessen Regulierung am 28. Februar 2017 im „ *Journal Officiel* “ (dem Amtsblatt) veröffentlicht wurden. Artikel 2 sieht vor, dass eine Enteignung nur in Ausnahmefällen, gegen eine angemessene Entschädigung und unter den gesetzlich vorgesehenen Garantien ausgesprochen wird. Die Entschädigung wird entweder gütlich oder gerichtlich festgesetzt, und der Besitz der Immobilie kann übernommen werden, sobald eine vorläufige Entschädigung hinterlegt oder gezahlt wurde. Das Gesetzesdekret Nr. 2022-65 vom 19. Oktober 2022 änderte das Gesetz von 2016, unter anderem durch die Einführung einer *Sachentschädigung* unter bestimmten Umständen, und es wurden im Rahmen dieses Gesetzes Erkennungs- und Schlichtungskommissionen eingerichtet.

Auswirkungen für Bewerter. Eine Sachleistung verändert den Auftrag grundlegend. Wenn es sich bei dem Gegenwert um eine andere Immobilie und nicht um einen Geldbetrag handelt, wird vom Bewerter eine Gleichsetzung zwischen zwei heterogenen Bündeln statt einer einzigen Zahl verlangt, und die Aufgabe wird zu einer relativen statt einer absoluten Wertermittlung. Leser des Artikels „ *Foundations*“ in dieser Ausgabe werden die Schwierigkeit erkennen: Zwei Immobilien, die sich in mehreren Merkmalen unterscheiden, können nicht ohne einen impliziten Preis für jedes Merkmal gleichgesetzt werden, und die Rechtfertigbarkeit des Tauschs beruht auf Preisen, die bei einer Barbewertung niemals hätten angegeben werden müssen.

Algerien: Gesetz Nr. 91-11 und das Erfordernis einer *vorherigen* Entschädigung. Die Enteignung wird durch das Gesetz Nr. 91-11 vom 27. April 1991 geregelt, veröffentlicht im „ *Journal Officiel* “ Nr. 21 vom 8. Mai 1991, wobei das Durchführungsdekret Nr. 93-186 vom 27. Juli 1993 die Anwendungsmodalitäten festlegt. Das grundlegende Erfordernis des Gesetzes (Artikel 1er) ist eine Entschädigung, die „*préalable, juste et équitable* “ ist – vorrangig, gerecht und angemessen . Der Übertragbarkeitsbeschluss (*acte administratif de cessibilité* , Artikel 23) wird auf der Grundlage eines von den staatlichen Domänenbehörden erstellten Entschädigungsgutachtens gefasst, und ein

Beteiligter kann die Erklärung des öffentlichen Nutzens vor dem zuständigen Gericht anfechten. Drei weitere Bestimmungen, geprüft anhand des „ *Journal Officiel* “: Artikel 10 begrenzt die Geltungsdauer der Erklärung des öffentlichen Nutzens auf vier Jahre, einmal verlängerbar; Artikel 21 verlangt, dass die Entschädigung den gesamten erlittenen Schaden abdeckt; und Artikel 25 erlaubt eine Entschädigung in Form von Sachleistungen .

Auswirkungen für Gutachter: Wenn die Entschädigung tatsächlich Vorrang hat, fallen der Bewertungsstichtag und der Zeitpunkt der Enteignung zusammen, und die Rechtslehre zur Inflation während einer Verzögerungsphase findet keine Anwendung. Ob diese Vorschrift in der Praxis eingehalten wird, ist eine andere Frage, die in diesem Beitrag nicht beantwortet werden kann.

Libyen. In den veröffentlichten Urteilen der libyschen Anwaltskammer wurde eine Verwaltungsbeschwerde bezüglich einer Enteignung im öffentlichen Interesse mit der Nummer 55 des Gerichtsjahres 44 identifiziert. Die Website verweigerte den automatisierten Zugriff, sodass die Entscheidung nicht eingesehen werden konnte. Libyen ist ansonsten nicht erfasst.

Anmerkung zur Überprüfung: In den obigen Abschnitten zu Tunesien und Algerien werden rechtliche Rahmenbedingungen aus offiziellen und quasi-offiziellen Quellen dargelegt. Es wurden keine Entscheidungen des tunesischen Verwaltungsgerichts oder des algerischen Obersten Gerichtshofs herangezogen, und die obigen Ausführungen sollten nicht als Aussage darüber verstanden werden, wie diese Bestimmungen angewendet werden.

Quelle — French, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Journal Officiel de la République Tunisienne und FAOLEX (Gesetz 2016-53); Journal Officiel de la République algérienne Nr. 21 vom 8. Mai 1991, joradp.dz (Gesetz 91-11),
`https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Israel – als Wertgrundlage dient das tatsächlich im Besitz befindliche Vermögen

Die gesetzliche Maßnahme. § 12 der Landesverordnung (Erwerb für öffentliche Zwecke) legt die Entschädigung auf den Marktwert zum Zeitpunkt der Enteignung fest – also den Preis, den ein williger Käufer einem willigen Verkäufer zahlen würde –, wobei sowohl der besondere Wert, den das Grundstück für einen bestimmten Käufer hat, als auch der Zweck des öffentlichen Vorhabens selbst unberücksichtigt bleiben. Zwei Urteile von Anfang 2026 zeigen, wie sehr es nicht auf diesen Maßstab ankommt, sondern auf die ihm zugrunde liegende Frage: Welcher Grundbesitz wird bewertet?

Gedera – der Pachtvertrag, nicht der spätere Bebauungsplan. Der Staat nahm 35 Dunam zurück. Die Israelische Landbehörde bot 1,6 Millionen NIS an und bewertete das Grundstück auf der Grundlage der landwirtschaftlichen Zweckbestimmung, die im Pachtvertrag von 1986 festgelegt war. Die Eigentümer forderten 24,5 Millionen NIS und stützten sich dabei auf die Ausweisung als Industrie- und Gewerbegebiet, die durch einen späteren Bebauungsplan gewährt worden war. Wie im Februar 2026 berichtet, gab das Bezirksgericht für den Zentralbezirk der den Betrag des Staates: Das zu bewertende Grundstück sei das Pachtgrundstück in seinem damaligen Zustand, und Klausel 15 dieses Pachtvertrags lege die Entschädigung für die landwirtschaftliche Nutzung zum Zeitpunkt der Rückgabe fest. Eine Zahlung auf der Grundlage der späteren Zweckbestimmung würde dem Pächter einen Planungsgewinn übertragen, den der Pachtvertrag niemals gewährt habe. Den Eigentümern wurde zudem auferlegt, 39.000 NIS an Kosten zu zahlen.

Tel Aviv – eine Wohnung, deren Wert anhand ihres Wiederbeschaffungswerts bemessen wird. In einem zweiten Fall, über den im Februar 2026 berichtet wurde, wurde das Haus eines

älteren Ehepaars ohne Entschädigung enteignet. Das Bezirksgericht Tel Aviv (Richter Gilad Hass) sprach einen Betrag von rund 6 Millionen NIS zu, der sich zusammensetzte aus einem Ersatzwohnungs-Gutachten in Höhe von 5,1 Millionen NIS, Gebühren in Höhe von 18 Prozent (etwa 930.000 NIS), 30.000 NIS an Gutachterhonoraren und 282.000 NIS an Kosten, zuzüglich Indexanpassung und Zinsen. Als Kriterien galten, dass die Kläger tatsächlich dort wohnten und ein Wohnrecht hatten.

Die Aufzonungsprämie ist nicht im Pachtvertrag enthalten. In einem Fall vom Dezember 2025 wurden die Käufer landwirtschaftlicher Grundstücke nicht darüber informiert, dass das Grundstück bei einer Umwidmung an den Staat zurückfällt, wobei eine Entschädigung ausschließlich für die landwirtschaftliche Nutzung gezahlt wird. Das Gericht wertete die Nicht-Offenlegung dieser Klausel als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben: Die durch den späteren Bebauungsplan entstandene Wertsteigerung hatte den Käufern von vornherein nie zugestanden.

Die Wertsteigerung wird in einem separaten Verfahren mit zwei Gutachten ermittelt. Die Abgabe auf den durch den Bebauungsplan geschaffenen Wertzuwachs (*hetel hashbacha*) beträgt 50 Prozent der Differenz zwischen dem Wert vor und nach dem Bebauungsplan, die durch Vorher-Nachher-Gutachten für den örtlichen Planungsausschuss ermittelt wird. Sie wird nicht in die Enteignungsentschädigung einbezogen, und die Vermischung beider Beträge ist ein häufig auftretender Fehler.

Auswirkungen für Gutachter. Im ersten Satz eines israelischen Gutachtens sollte die Art des Grundstücks – Eigentumsrecht, landwirtschaftlicher Pachtvertrag, geschütztes Mietverhältnis – genannt werden, da sich das Datum und die zulässige Nutzung daraus ergeben und nicht aus der Parzelle. Es spielen vier Zeitpunkte eine Rolle, die sich nicht zu einem einzigen zusammenfassen lassen: der Zeitpunkt der Enteignung gemäß der Verordnung; der Zeitpunkt der Rückgabe im Rahmen einer Pachtrückführung; der Zeitpunkt vor und nach dem Sanierungsplan; und im Rahmen des Sanierungsverfahrens ein Mindestwert vor dem Schaden. Handelt es sich um ein Bewertungsobjekt, das unversehrt enteignet wurde, zeigt der Schiedsspruch aus Tel Aviv, dass die vom Gericht tatsächlich zugesprochene Entschädigung eine Ersatzwohnung war, nicht ein Residuum des Grundstückswerts.

Anmerkung zur Überprüfung. Die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 20. Mai 2026 über die begrenzte Enteignung von 288 Quadratmetern Luftraum über der Höhle der Patriarchen bezog sich auf das öffentliche Bedürfnis und den Umfang der Enteignung, nicht auf die Höhe des Betrags, und wird hier nur zur Unterscheidung aufgeführt. Die Leitlinien des obersten staatlichen Gutachters zu einer vorgeschriebenen Referenzwohnung gemäß § 33 des Sanierungsverfahrens werden zum Stand vom 1. bis 2. September 2026 wiedergegeben und als solche und nicht als feststehende Praxis geführt. Die Räumungsangelegenheit in Silwan betrifft das Eigentumsrecht, nicht die Wertermittlung, und wird daher nicht berücksichtigt.

Quellen — *Globes* (auf Hebräisch lesen): Gedera, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001534527`; Wohnung in Tel Aviv, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001533978`; landwirtschaftliche Grundstücke und Klausel 15, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001528095`; Referenzwohnung gemäß Abschnitt 33, `https://www.globes.co.il/news/article.aspx?did=1001553379`. Höhle der Patriarchen: `https://www.israelnationalnews.com/news/427358`. Kommentar zu Abschnitt 12 (Hebräisch): `https://www.ozar-law.co.il/loadedFiles/tototvpegv2025toto.pdf`. Richtlinien der Israelischen Landbehörde zur Bewertung von öffentlichem Land (Hebräisch): `https://www.gov.il/BlobFolder/generalpage/prkfiles2/he/2%20guidelines%20public%20land.pdf`.

Der einheitliche Rahmen des Obersten Gerichtshofs für entgangene Mieteinnahmen. Zwei Urteile von Ende 2025, *CA 3554/21* (10. November 2025) und *CA 4288/20* (11. Dezember 2025), wenden die Regeln eines konsolidierten Verfahrens für „entgangene Pachtgebühren“ (*dmei chakhira avudim*) an – die Entschädigung für die Jahre zwischen der Inbesitznahme und der Zahlung. Der Renditesatz beträgt **5 Prozent für Grundstücke, die gemäß dem Plan aus der Mandatszeit als Wohngebiet ausgewiesen sind, und 3,25 Prozent für landwirtschaftliche Flächen**. In *CA 3554/21* erinnerte das Gericht an seine eigene frühere Feststellung im selben Rechtsstreit, dass „keine Heiligkeit in 5 Prozent, aber auch nicht bei 6“ (*ein kdusha*), und die korrigierte Berechnung des Staates führte dazu, dass die Eigentümer dem Staat noch NIS 60.242 schuldeten. In *der* Rechtssache *CA 4288/20*, in der der Staat sich auf Verzögerung berief, ergab sich nach der korrigierten Berechnung eine Zahlungspflicht des Staates in Höhe von 14.095.552 NIS.

Das Potenzial muss sicher sein oder zumindest zu erwarten sein: *CA 935/24* . 14. Juli 2025. Der Wert gemäß § 12(b) der Verordnung von 1943 ist der Preis bei einer hypothetischen freiwilligen Transaktion zum Stichtag — hier 11. April 1952 — auf der Grundlage der damals geltenden Flächennutzungsplanung, die landwirtschaftlich war. Zukünftiges Planungspotenzial fließt nur dann in die Wertermittlung ein, wenn es sicher ist oder zumindest davon ausgegangen werden kann, dass es in absehbarer Zukunft realisiert wird (*vada'i, o she-nitan le-fachot litzpot le-mimusho*). Mit Stimmenmehrheit entschied das Gericht, dass der spätere Bau von Sozialwohnungen durch den Staat auf dem Grundstück einem hypothetischen Käufer im Jahr 1952 keine solche Erwartung gab.

Neutralisierung des Potenzials bei einem Wertminderungsanspruch: *BRM 1790/24*. 5. Februar 2025, zu § 197 des Planungs- und Baugesetzes. Der Gutachter muss das im Grundstückswert enthaltene allgemeine Planungspotenzial neutralisieren, soweit es nicht bereits zumindest in einem hinterlegten Plan zum Ausdruck gekommen ist – und das gilt auch dann, wenn die Erwartung auf der Lage des Grundstücks beruht. Das Spiegelbild von *CA 935/24*: Nicht realisiertes Potenzial wird bei einem Wertminderungsanspruch ebenso vom „Vorher“-Wert ausgeschlossen wie beim Entschädigungswert bei einer Enteignung.

Aktivierte landwirtschaftliche Verluste: *CA 3290/23* . 30. Juli 2025. Vergangener Verlust in Höhe von ca. 3.387 NIS pro Dunam pro Jahr, abgeleitet aus dem von einem Wirtschaftsprüfer ermittelten durchschnittlichen landwirtschaftlichen Gewinn; zukünftiger Verlust, kapitalisiert über zwanzig Jahre bei 7 % Zinsen, ergibt ca. 733.234 NIS; Baumfällung NIS 343.930; bisherige Schäden NIS 861.299. Ein festgelegter Zeitraum und ein festgelegter Zinssatz, beides im Urteilsspruch angegeben.

Quelle — *CA* 935/24, 3554/21, 4288/20 und 3290/23 sowie *BRM* 1790/24, in hebräischer Sprache, wie auf `https://bagats.org.il/` wiedergegeben, einer privaten Datenbank, die jedes Urteil des Obersten Gerichtshofs nach Fallnummer mit einer maschinengenerierten Zusammenfassung über dem wiedergegebenen Text archiviert. Es handelt sich nicht um die Website des Gerichts. Die oben genannten Zahlen und Formulierungen stammen aus dem wiedergegebenen Urteilstext, nicht aus den Zusammenfassungen; die offiziellen Kopien auf supremedecisions.court.gov.il waren nicht abrufbar und wurden daher nicht eingesehen, sodass hier nichts mit den Unterlagen des Gerichts selbst abgeglichen wurde.

Irak – die offizielle Bewertung im Vergleich zu ähnlichen Unternehmen

Anbar — Eine Auktion wurde wegen der Preisdifferenz abgebrochen. Die eindeutigste irakische Bewertungsfrage dieser Zeit ist nicht die Zuerkennung einer Entschädigung, sondern ein

Verkauf, der gestoppt wurde, weil der offizielle Wert dem Marktpreis nicht standhalten konnte. Wie am 3. September 2026 berichtet wurde, griff die Bundesintegritätskommission in den Verkauf von 136 Dunam am Euphrat in Al-Anbar. Die offizielle Bewertung belief sich auf 3,129 Milliarden IQD, etwa 23 Millionen IQD pro Dunam; vergleichbare Grundstücke in der Umgebung wurden mit 300 Millionen IQD pro Dunam bewertet, und der Marktwert des gesamten Grundstücks lag bei 37,422 Milliarden IQD. Die gemeldete Differenz betrug 34,292 Milliarden IQD, was etwa$26 Millionen US-Dollar entsprach. Ein Richter setzte die Versteigerung aus und ordnete eine externe Prüfung sowie Stellungnahmen der Direktion für staatliches Eigentum und des Grundbuchamtes von Anbar an.

Anmerkung zur Überprüfung: Die Differenz stimmt mit den im Bericht angegebenen Summen überein: 37,422 Milliarden IQD abzüglich 3,129 Milliarden IQD ergibt 34,292 Milliarden IQD. Die Marktsumme entspricht nicht dem Ergebnis der Multiplikation des Wertes pro Dunam — 136 Dunam zu 300 Millionen IQD ergäben 40,8 Milliarden IQD – daher handelt es sich bei den 300 Millionen IQD um einen gerundeten Vergleichswert, nicht um die Grundlage für die Gesamtsumme. Die Angelegenheit stützt sich auf einen einzigen Pressebericht; es wurde kein Gerichtsbeschluss verlesen.

Kassationsverfahren 6123 — Sachverständigengutachten zur teilweisen Entziehung der Nutzungsmöglichkeit eines Mietobjekts. Der Bundesgerichtshof, Kammer für Immobilienrecht , entschied am 29. Dezember 2025, dass ein Vermieter, der einen Teil der vermieteten Fläche abgetrennt hat, den Mieter sowohl für den erlittenen Verlust als auch für den entgangenen Gewinn entschädigen muss. Fünf gerichtlich bestellte Sachverständige bezifferten den Nutzungsausfall. Ein Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Umzäunung schlug fehl, da die baulichen Maßnahmen gemäß den Vertragsbedingungen in das Eigentum des Vermieters übergegangen waren.

Auswirkungen für Gutachter. Anbar ist das Problem „Katasterwert versus Marktwert“ in seiner deutlichsten veröffentlichten Form: ein offizieller Wert, der etwa eine Größenordnung unter den zeitgleichen Vergleichsobjekten liegt, und ein Gericht, das bereit ist, eine Transaktion wegen dieser Differenz zu unterbinden, anstatt den offiziellen Wert als maßgeblich anzusehen. Das Kassationsurteil Nr. 6123 stellt die gängigere, aber besser auf andere Fälle übertragbare Rechtsauffassung dar – eine teilweise Enteignung des Nutzungsrechts an einem Pachtgrundstück wird anhand von Sachverständigengutachten über Nutzungsausfall und entgangenen Gewinn bemessen, wobei die vertragliche Rückübertragung von Baumaßnahmen einen separaten Anspruch auf deren Kosten ausschließt.

Anmerkung zum Umfang der Berichterstattung: Die von den Erben in Paris eingereichte Verwaltungsklage bezüglich des Gebäudes der französischen Botschaft in Bagdad betrifft Mietrückstände und Schadensersatzansprüche wegen beschlagnahmter Vermögenswerte, nicht jedoch ein irakisches Bewertungsurteil, und wird daher nicht behandelt.

Quellen — Shafaq News, Integritätskommission stoppt Grundstücksverkauf in Al-Anbar wegen Bewertungsunterschieden (auf Englisch lesen): `https://shafaq.com/en/society/CoI-halts-Al-Anbar-land-sale-over-26m-valuation-gap`. Oberster Justizrat, Beschluss 6123 (auf Arabisch lesen): `https://www.sjc.iq/qview.3760/`.

Anmerkung zur Überprüfung (Irak, Jordanien, Kuwait, Tunesien, Algerien). In keinem dieser fünf Länder konnte ein Urteil aus den Jahren 2025–26 *zur Entschädigung bei Enteignung* überprüft werden. Was gelesen wurde, ist oben festgehalten: die Entscheidung Nr. 6123 des irakischen Bundeskasationsgerichts, eine Pachtangelegenheit, die auf der Website des Obersten Justizrats auf Arabisch eingesehen wurde, sowie vier kuwaitische Entscheidungen zu Eigentumsrechten aus dem Jahr 2026, die aus Presseberichten bekannt sind. Darüber hinaus sind die Kassationsentscheidungen

Jordaniens aus dem Jahr 2025 nur nach Nummern aufgelistet, und das Verfassungsgericht des Landes veröffentlichte nichts zur Immobilienbewertung; die Justizportale des Irak lehnten die meisten Anfragen ab, obwohl die Einträge darauf hindeuten, dass der Wert enteigneter Immobilien weiterhin von einem Ausschuss gemäß Artikel 13 des Enteignungsgesetzes festgelegt wird; Kuwait verfügt über keine Online-Urteilsdatenbank; das Justizministerium veröffentlicht lediglich Auktionsbekanntmachungen und Statistiken zu den Registerpreisen; Tunesiens Kassationsurteile werden nicht systematisch veröffentlicht; und die Website des Obersten Gerichtshofs von Algerien enthält keine Informationen, die über das Jahr 2023 hinausgehen. In diesen Rechtsordnungen ist das Fehlen veröffentlichter Bewertungsvorschriften eine Tatsache, die sich auf die Veröffentlichung bezieht, nicht auf Rechtsstreitigkeiten.

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.

Tü rkiye — Ein Einkaufszentrum kann eine eigene Bewertungszone darstellen. Beschlossen am 26. Februar 2025 und im Amtsblatt veröffentlicht am 12. Juni 2025. Die Bewertungskommissionen können einen einzelnen Block, eine Parzelle, ein Anwesen oder ein Einkaufszentrum als „Zone mit abweichendem Wert“ behandeln und dafür einen separaten Mindestgrundstückswert festlegen. Die Massenbewertung in Tü rkiye kann daher bis auf ein einzelnes Gebäude heruntergebrochen werden – was ein bedeutendes Zugeständnis darstellt, da ein zonenweiter Wert die Immobilie manchmal nicht ausreichend beschreibt.

Tü rkiye — und die Kommission, die keine Methode angab. 10. April 2025. Ein aufgrund eines Immobilienverkaufs erlassener Einkommensteuerbescheid wurde aufgehoben, da in den Wertermittlungen der Kommission weder die Methode noch Vergleichsobjekte angegeben waren und der vom Käufer angegebene Preis von 952.000 TL durch keine Quittung belegt war: unvollständige Untersuchung. Die in der ersten Entscheidung zugestandene Befugnis wird durch die zweite eingeschränkt.

Israel — der „vorherige Zustand“ umfasst das, was der Plan bereits zuließ. In Bezug auf die Aufwertungsabgabe wurde in *BRM 1975/24* (16. Oktober 2025) festgestellt, dass der „vorherige Zustand“ den Marktwert *einschließlich* aller TAMA 38, der bereits in Kraft getretene nationale Rahmenplan, dazu beigetragen hat: Es besteht kein Spielraum, diesen Beitrag vom Marktwert abzuziehen, da die Abgabe die Hälfte der Differenz zwischen dem neuen und dem früheren Zustand beträgt. *BRM 4507/24* (11. Februar 2026) betraf eine Abgabenforderung in Höhe von 592.500.000 NIS, die der Berufungsausschuss aufgehoben hatte, weil der lokale Ausschuss das Gutachten des Wirtschaftsexperten nicht beigefügt hatte, auf das sich sein Gutachter gestützt hatte; Das Gericht nahm die Sache wieder auf und verwies sie zurück, wobei es den Berufungsausschuss anwies, die Einreichung dieses Gutachtens zuzulassen. Und in der Rechtssache *BRM 7560/22* (12. Februar 2025), in der Kibbuz-Mitglieder der Israelischen Landbehörde kapitalisierte Pachtgebühren für neunundvierzig Jahre gezahlt hatten und die Kibbuzim selbst keine Bereicherung erfahren hatten, wandte das Gericht seine frühere Formel an, dass „ohne Bereicherung keine Abgabe besteht“ (*be-ein hit'ashrut ein hetel*).

Saudi-Arabien — die Behörde kann eigene Zahlen zugrunde legen. Die Durchführungsverordnung zur Immobilientransaktionssteuer, Artikel 6, erlaubt es der Steuerbehörde, Werte zu überprüfen und zu schätzen, wenn der Vertragspreis „unter dem Marktwert zu liegen scheint“. Die Steuerbemessungsgrundlage ist der Marktwert, und die Behörde kann diesen durch ihre eigene Schätzung ersetzen; die Regulierung schreibt weder eine Methode noch eine Rolle für die zugelassenen Bewerter vor, für deren Zulassung das Königreich ein Jahrzehnt lang gearbeitet hat.

Das durch den Königlichen Erlass 56/2025 erlassene Einkommensteuergesetz (22. Juni 2025, in Kraft getreten 2028) besagt, dass der Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien als Differenz zwischen dem tatsächlichen Wert zum Zeitpunkt der Veräußerung und dem tatsächlichen Wert zum Zeitpunkt des Erwerbs berechnet wird, wobei der tatsächliche Wert der Betrag ist, auf dessen Grundlage die Eintragungsgebühren entrichtet wurden — und kann dieser nicht ermittelt werden, „so wird sein Marktwert durch ein Gutachten festgelegt, das von einem der Immobilienbewertungsämter genehmigt wurde“. Ein Gutachten eines Bewertungsbüros ist somit im Steuergesetz verankert — drei Monate bevor das unten unter „Haftung“ genannte Immobilien-Regulierung-Gesetz die Zulassungsregelung für die Bewerter festlegte, die dieses Gutachten unterzeichnen werden.

Quelle — Danıştay VDDK E. 2024/6, Amtsblatt (auf Türkisch): `https://www.danistay.gov.tr/assets/pdf/yayinlar/kararlarBulteni/2025-07-18-10-53-5164809.pdf`; Danıştay 3. Daire E. 2023/7804: `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-3-daire-2023-7804-esas-2025-1758-karari-216dce95-58fc-5569-8f53-bb1d1edfa626`; Israelische Entscheidungen *BRM* 1975/24, 4507/24 und 7560/22, abrufbar auf Hebräisch unter `https://bagats.org.il/`, einer privaten Datenbank und nicht auf der Website des Gerichts (siehe den Hinweis zum Abschnitt „Israel“ oben; die offiziellen Kopien waren nicht abrufbar); Saudische RETT-Regulierung (Arabisch, offizielles PDF): `https://zatca.gov.sa/ar/RulesRegulations/Taxes/Documents/RETT%20Implementing%20Regulation.pdf`; Oman RD 56/2025 (Arabisch; qanoon.om weist darauf hin, dass es sich nicht um eine offizielle Quelle handelt, und verweist die Leser auf das Amtsblatt): `https://qanoon.om/p/2025/rd2025056/`.

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.

Marokko – Der Hypothekengläubiger hat beim Verkaufspreis Vorrang vor dem Finanzamt. Urteil Nr. 5750 vom 12. November 2025: Bei der Verteilung des Erlöses aus einem Zwangsverkauf hat der vorrangige Hypothekengläubiger Vorrang vor dem Privileg des Finanzamtes, das gemäß Artikel 106 der Vollstreckungsordnung sich auf Erträge und Einnahmen bezieht und nicht auf den Verkaufspreis. Und das Urteil 4686 vom 2. Oktober 2025 entschied, dass ein vor der Pfändung abgeschlossener Mietvertrag gegenüber dem Versteigerungserwerber wirksam ist, wenn die Verkaufsbedingungen vorsehen, dass laufende Mietverträge zu respektieren sind – der Erwerber erwirbt somit das Bewertungsobjekt unter Vorbehalt des Mietverhältnisses, und der Mindestpreis hätte dies widerspiegeln müssen.

Anmerkung zur Überprüfung: In keinem dieser dreizehn Rechtsräume wurde eine Entscheidung aus den Jahren 2025–26 zur *Wertermittlung* der mit einer Hypothek belasteten Immobilie oder zur Festsetzung eines Mindestgebots gefunden. Eine Akte der Akte der Zwölften Kammer zu einem Einspruch gegen die Wertermittlung (E. 2025/3846) existiert zwar, ihr Text ist jedoch kostenpflichtig. Das kuwaitische Justizministerium veröffentlicht Versteigerungsbekanntmachungen ohne Begründung.

Quelle — Arr.ê, Tel. 5750/2025: https://www.jurisprudence.ma/decision/distribution-du-prix-de-vente-dun-immeuble-le-droit-de-preference-du-creancier-hypothecaire-prime-le-privilege-du-tresor-qui-ne-setend-pas-au-produit-de-la-vente-ca-com-casablanca-2025/; Arr.ê, Tel. 4686/2025: https://www.jurisprudence.ma/decision/vente-aux-encheres-le-bail-anterieur-a-la-procedure-de-saisie-est-opposable-a-ladjudicataire-lorsque-le-cahier-des-charges-prevoit-le-respect-des-baux-en-cours-ca-com-casablanca-2025/.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Saudi-Arabien – der regulierte Beruf des Wertermittlers

Taqeem und das Akkreditierungssystem. Die saudische Behörde für akkreditierte Bewerter, die 2012 gegründet wurde und unter dem Namen Taqeem bekannt ist, reguliert den Bewerterberuf in den Bereichen Immobilien, Unternehmen, Maschinen und Anlagen sowie anderen Anlageklassen gemäß dem „Valuers Law“ . Zu ihren Aufgaben gehören die Festlegung von Bewertungsstandards, die Qualifizierung und Zulassung von Bewertern sowie die Überwachung ihrer Leistung. Gemäß §7.6 des Regelwerks der saudischen Zentralbank (SAMA) und des SAMA-Rundschreibens Nr. 371000061185 vom 28.05.1437 H — das „H“ steht für den islamischen Mondkalender (Hijri), dessen Jahr gegenüber dem gregorianischen Kalender abweicht; 1437 H entspricht ungefähr dem Jahr 2016 — (geändert durch das Rundschreiben Nr. 65768/99 vom 25.10.1439 H, etwa 2018) sind die von der SAMA beaufsichtigten Kreditgeber verpflichtet, Bewertungen von qualifizierten, von Taqeem akkreditierten Bewertern einzuholen; die Pflicht liegt beim Kreditgeber, nicht bei der Bewertungsgesellschaft (rulebook.sama.gov.sa).

Auswirkungen für Gutachter. Saudi-Arabien verfügt über ein besonders formelles Akkreditierungssystem, und dieses System – die berufliche Akkreditierung durch Taqeem sowie die Verpflichtung der Kreditgeber, von Taqeem akkreditierte Bewerter zu beauftragen – ist das strukturelle Merkmal, das ein ausländischer Gutachter oder ein Unternehmen, das dort Aufträge annehmen möchte, bei seiner Planung berücksichtigen muss.

Ausländisches Eigentum: Das Gesetz von 2026 und seine Regulierung. Das Gesetz über Immobilienbesitz und -investitionen durch Nicht-Saudis trat am 21. Januar 2026 in Kraft, und am 23. Juni 2026 genehmigte der Ministerrat die Regulierung zusammen mit dem Dokument über geografische Zonen, in dem die Gebiete festgelegt sind, in denen Nicht-Saudis Eigentumsrechte erwerben dürfen. Innerhalb dieser Zonen ist der Besitz erlaubt; Kommentatoren gehen davon aus, dass sich diese Zonen vor allem auf Riad, Dschidda und andere wachstumsstarke Standorte konzentrieren werden, anstatt diese Städte generell abzudecken; ein im Ausland ansässiger Ausländer darf darüber hinaus eine Wohnimmobilie außerhalb dieser Zonen für den persönlichen Gebrauch besitzen. Der Besitz von Immobilien in Mekka und Medina bleibt weiterhin beschränkt, hauptsächlich auf muslimische Einzelpersonen und bestimmte saudische juristische Personen unter bestimmten Bedingungen. Transaktionen werden digital über die saudische Immobilienplattform registriert, wobei Übertragungsgebühren von bis zu fünf Prozent anfallen.

Auswirkungen für Gutachter. Eine ausgewiesene Zone ist eine Grenze, über die sich der Kreis der in Frage kommenden Käufer sprunghaft ändert, und eine solche Grenze ist ein Wertfaktor erster Ordnung. Zwei ansonsten vergleichbare Grundstücke auf gegenüberliegenden Seiten einer

Zonengrenze sind nicht mehr in dem Sinne vergleichbar, wie es der Vergleichswertansatz erfordert, da sie nicht demselben Markt zugänglich sind. Gutachter, die im Vereinigten Königreich tätig sind, sollten davon ausgehen, dass das Dokument zu den geografischen Zonen künftig routinemäßig als Grundlage für die Auswahl von Vergleichsobjekten herangezogen wird, und sollten damit rechnen, dass sie ihre Nachweise sorgfältig auf den Zeitraum um Januar und Juni 2026 datieren müssen, als sich der Kreis der in Frage kommenden Käufer veränderte.

Quellen — Saudi-arabische Zentralbank, §7.6 *Specific Requirements for Valuers*, SAMA-Regelwerk (offiziell, auf Englisch): `https://rulebook.sama.gov.sa/en/76-specific-requirements-valuers`; Saudi-arabische Behörde für akkreditierte Gutachter, *Accredited Valuers Law*: `https://taqeem.gov.sa/web/content/portal.rules/8/attachment_en?download=false`.

Oman — Die Wertermittlung wird zu einem lizenzpflichtigen Beruf, dessen Ausübung eine Penalty darstellt. Das per Königlichem Erlass 79/2025 (10. September 2025) erlassene Gesetz zur Regulierung des Immobilienwesens stellt die Immobilienwertermittlung in Oman auf eine gesetzliche Lizenzgrundlage. Kapitel 8, Artikel 57 bis 62: Die Wertermittlung darf nur mit einer Genehmigung des Ministeriums für Wohnungswesen ausgeübt werden, Bewerter werden in ein Register eingetragen, ein schriftlicher Auftragsvertrag ist zwingend vorgeschrieben, wobei die Gebühren durch die Regulierung festgelegt werden, es gelten Verhaltensregeln, die Ausübung der Maklertätigkeit und die Ausübung der Wertermittlung dürfen in keiner Weise kombiniert werden (Artikel 61), und der Anspruch eines Bewerters auf Honorare ist auf fünf Jahre begrenzt. Artikel 64 sieht für die nicht lizenzierte Wertermittlung eine Freiheitsstrafe von zehn Tagen bis zu sechs Monaten sowie eine Geldstrafe von 1.000 bis 10.000 Rial vor; Artikel 65 sieht zusätzlich den Entzug der Lizenz vor.

Dubai – der Leitfaden und die Gültigkeitsdauer eines Gutachtens. Der erste Bewertungsleitfaden des Dubai Land Department, veröffentlicht im Dezember 2025, bringt das Emirat in Einklang mit den internationalen Standards von 2025 und legt fest, was die meisten Aufsichtsbehörden der Praxis überlassen: Bewerter müssen über eine Lizenz verfügen, Interessenkonflikte offenlegen und – eine besonders erwähnenswerte Bestimmung – ein Bewertungsbericht ist ab dem Ausstellungsdatum *drei bis sechs Monate* gültig, sofern nicht der Kunde etwas anderes vereinbart oder die Aufsichtsbehörde anders anordnet; das Gültigkeitsdatum ist auf dem Deckblatt und in der Zusammenfassung anzugeben. Verstöße führen zur Aussetzung oder dauerhaften Entziehung der Lizenz. Die Bestimmung des Leitfadens zu automatisierten Bewertungsmodellen liegt außerhalb des Bewertungsobjekts dieser Zeitschrift und wird daher nicht behandelt.

Auswirkungen für Gutachter. Eine auf dem Deckblatt des Gutachtens angegebene Gültigkeitsdauer ist eine Vorgabe, die kein Common-Law-Rechtsraum vorschreibt, und sie beantwortet eine Frage, die in dieser Übersicht immer wieder auftaucht – die polnische Zwölf-Monats-Gültigkeitsklausel, die niederländische gemeinsame Wertermittlung, die ein Jahr später als verbindlich angesehen wurde (beides im Abschnitt über Europa beschrieben), sowie die afrikanische Vollstreckung, die wegen eines veralteten Gutachtens abgelehnt wurde und im Teil über Subsahara-Afrika behandelt wird. Dubai hat das Datum einfach auf das Deckblatt gesetzt.

Anmerkung zur Überprüfung: Die saudische Bewertungsbehörde veröffentlicht Disziplinarentscheidungen, doch ihr Portal verweigerte während des gesamten Überprüfungsvorgangs dieser Abteilung den Zugriff; es werden daher keine Informationen daraus wiedergegeben. Es wurde in der gesamten Region kein Gerichtsurteil aus den Jahren 2025–26 zur Haftung eines Bewerters gefunden.

Quelle — Oman RD 79/2025 (Arabisch; qanoon.om weist darauf hin, dass es sich nicht um eine offizielle Quelle handelt, und verweist die Leser auf das Amtsblatt): `https://qanoon.om/p/2025/rd2025079/`; Bewertungsleitfaden für Dubai, erste Auflage 2025 (offizielles PDF, Arabisch): `https://dubailand.gov.ae/media/5iek4niq/valuation-standards_ar.pdf`.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Tü rkiye — Der Zeitpunkt der Auflösung ist der Tag des Urteils, und um welches Urteil handelt es sich? 22. April 2026. Bei einem Anspruch auf den Anteil aus der Auflösung des ehelichen Güterstands ist „der Zeitpunkt der Liquidation der Tag der Urteilsverkündung, und wird die Liquidation vom Landgericht durchgeführt, so ist der Tag der Urteilsverkündung der Tag der Entscheidung dieses Gerichts“. Das Landgericht hatte bei seinem Urteil vom 25. März 2025 die aktuellen Werte zum 15. Dezember 2023 zugrunde gelegt; aufgehoben.

Auswirkungen für Gutachter. Ein Berufungsgericht, das die Liquidation wiederholt, legt den Bewertungsstichtag nach eigenem Ermessen neu fest. In einer Rechtsordnung mit hoher Inflation ist dies keine reine Formalität – die fünfzehn Monate zwischen diesen beiden Zeitpunkten würden jede türkische Bewertung erheblich beeinflussen – und es bedeutet, dass ein im Berufungsverfahren beauftragter Bewerter eine neue Bewertung vornehmen muss und nicht nur eine Aktualisierung.

Anmerkung zur Überprüfung: In Israel, Ägypten, Jordanien oder im Irak wurden keine Unterlagen gefunden, die Aufschluss über die Wertermittlung der ehelichen Wohnung geben; die Familiengerichte in den Golfstaaten veröffentlichen keine Informationen. Eine Recherche in Marokko anhand des Familiengesetzbuchs erbrachte keine Wertermittlungsentscheidung aus diesem Zeitraum.

Quelle — Yarg.ıtay 2. HD E. 2025/4955 (Türkisch, Spiegel): `https://avarsis.com/karar/yargitay-2-hukuk-dairesi-e-2025-4955-k-2026-4585-13668508`.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

Türkiye — Eine Diskrepanz zwischen Preis und Wert beweist noch keine Vortäuschung. 26. Mai 2025. In einem Verfahren wegen *„muris muvazaas“ı* — der kollusiven Übertragung, durch die ein Erblasser seine Erben umgeht — soll sich das Landgericht auf die Differenz zwischen dem im Grundbuch eingetragenen Preis und dem bei der Begutachtung festgestellten Wert gestützt haben, und das Kassationsgericht Kassationsgericht habe das Urteil mit der Begründung aufgehoben, dass die Differenz zwischen den Zahlen allein nicht ausreiche, um die Scheingeschäfte nachzuweisen. *Hinweis*: Dieser Eintrag ist nicht belegt. Die Entscheidung wurde in keiner öffentlich zugänglichen Datenbank gefunden, und der Suchdienst des Kassationsgerichts konnte nicht aufgerufen werden; es werden keine Zahlen oder Zitate angegeben, und die Quellenangabe sollte vor einer Heranziehung überprüft werden.

Auswirkungen für Bewerter. Die Wertermittlung ermittelt die Differenz; sie ermittelt nicht die Absicht. Ein Bewerter, der aufgefordert wird, eine Scheingeschäft zu beweisen, kann nur die Hälfte

davon beweisen und sollte dies im Gutachten auch so angeben, anstatt zuzulassen, dass die Zahl eine Schlussfolgerung nahelegt, die sie nicht tragen kann.

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.

Tü rkiye — der Anteil wurde verkauft, der Wert jedoch nie bezahlt. Plenarsitzung vom 16. Dezember 2025, verkündet am 22. Mai 2026. Der Rechtsvorgänger der Antragsteller, der 207/4000 eines 4.000 Quadratmeter großen Grundstücks in Ankara besaß, verstarb 1985; in einem 1998 eingeleiteten Teilungsverfahren wurden die Zustellungen an ihn gerichtet, als ob er noch am Leben wäre, und die Immobilie wurde am 19. Juni 2000 versteigert, ohne dass seine Erben als Verfahrensbeteiligte hinzugezogen wurden. Das Kassationsgericht stellte später einen Verfahrensmangel fest, doch das erstinstanzliche Gericht entschied daraufhin, dass keine Entscheidung erforderlich sei, da die Immobilie bereits verkauft worden sei. Ein Sachverständiger hatte den Anteil der Erben auf 310.500 TL beziffert. Das Verfassungsgericht stellte eine Verletzung des Eigentumsrechts in Verbindung mit dem Recht auf einen wirksamen Rechtsbehelf fest und sprach 1.213.273 TL netto für den Wertverlust dieses Betrags im Laufe der Zeit zu. Die Wertermittlung wurde durchgeführt; das Verfahren, das zu seinem Ergebnis führen sollte, wurde jedoch nicht durchgeführt.

Kurz notiert. İ Landgericht Izmir, 11. Zivilkammer, 11. Juli 2025. In einer Klage auf Auflösung eines Familienunternehmens oder, hilfsweise, auf Ausschluss der Kläger aus diesem hatte das Handelsgericht deren Ausschluss angeordnet und den tatsächlichen Wert (*gerçekğer*) jedes Zehn-Prozent-Anteils auf 3.300.317,57 TL fest – ein Zehntel des tatsächlichen Nettovermögens von 33.003.175,65 TL , entnommen aus der Bilanz vom 31. März 2023, unter der Prämisse, dass die Gesellschaft zum dem Urteil am nächsten liegenden Zeitpunkt zu bewerten ist. Das Landgericht hob dieses Urteil auf, ohne auf die Bewertung einzugehen, da die anteilige Gerichtsgebühr für die Abfindung nicht entrichtet worden war. Zwei Akten des İ stanbul, 12. Kammer, zu Abfindungszahlungen konnten in der offiziellen Datenbank nicht gefunden werden, und ihre Zahlen sind nicht aufgeführt.

Quelle — *Aynur Ceylan u. a.*, Antrag 2020/36883, auf Türkisch nachzulesen in einer Wiedergabe der Bekanntmachung des Gerichts durch „Legal-News“ (die eigene Entscheidungsdatenbank des Gerichts ließ sich nicht laden): `https://www.hukukihaber.net/ortakligin-giderilmesi-davasinda-taraf-teskili-saglanmadan-tasinmazin-satilmasi`; İzmir BAM 11. HD E. 2023/1944, Präzedenzfall-Datenbank des Justizministeriums (offiziell, auf Türkisch abrufbar): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1158523100`.

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.

Tü rkiye — ein Erdrutsch und die Kapitalisierungsrate davor und danach. 21. April 2025. Sprengarbeiten für Straßenbauarbeiten lösten einen Erdrutsch aus. Der Sachverständige

bewertete das Grundstück nach der landwirtschaftlichen Ertragswertmethode mit einem Kapitalisierungszinssatz von 4,2 % – 419.676,47 TL, einschließlich Bäume 15.456,08, insgesamt 435.132,55 TL — und bewertete es nach dem Schaden mit einem Satz von 6,2 % neu, was 284.280,94 TL ergab. Der Wertverlust betrug 135.395,53 TL. Das Verwaltungsgericht erster Instanz sprach den vollen Betrag von 435.132,55 TL zu und stufte das Grundstück als unbrauchbar ein; das Landesverwaltungsgericht kürzte den zugesprochenen Betrag auf den Wertverlust von 135.395,53 TL; der Staatsrat hob diese Entscheidung auf.

Auswirkungen für Gutachter. Hier handelt es sich um einen Vorher-Nachher-Vergleich, bei dem der gesamte Verlust durch die Kapitalisierungsrate zum Ausdruck kommt – die Erträge sind unverändert, während das Risiko gestiegen ist. Es ist ein anschauliches Beispiel für etwas, das Gutachter oft behaupten, aber selten belegen: dass Wertminderungen bei Grundstücken vollständig in der Kapitalisierungsrate gemessen werden können und dass eine Veränderung um zwei Prozentpunkte ein Drittel des Wertes kostet.

Tü rkiye — Unterversicherung und Wertbestimmung zum falschen Zeitpunkt. Landgericht Antalya, 11. Zivilkammer, 11. Dezember 2025. Nach einem Brand am Arbeitsplatz am 9. Februar 2017 machte der Versicherer in der Berufung geltend, dass die Gebäudesumme der Police 315.000 TL bei einem Gebäudewert von 963.700 TL eine Unterversicherung von 59,68 Prozent festgestellt worden sei — der Prozentsatz stammt aus der Darstellung des Versicherers und lässt sich nicht aus diesen beiden Zahlen ableiten — die Police schließe eine Unterdeckung von höchstens zehn Prozent aus. Das Gericht entschied nicht über den Prozentsatz. Es hob das Urteil auf, da die Sachverständigen die einzelnen beschädigten Gegenstände nicht den jeweiligen Versicherungspositionen und Deckungssummen zugeordnet hatten, die diese abdeckten – Maschinen, die mit 50.000 TL versichert waren, waren mit 876.807 TL bewertet – und weil sie den Schaden zum Zeitpunkt der Klageerhebung und nicht zum Zeitpunkt des Schadensfalls berechnet hatten.

Marokko — die Räumungsentschädigung, Komponente für Komponente. Das Handelsberufungsgericht Casablanca hat am 31. Dezember 2025 über eine Reihe von Räumungsentschädigungen entschieden, und es handelt sich dabei um die detailliertesten Komponentenbewertungen in der Region. In der Rechtssacheê T 7139 hat das Gericht das Grundstück selbst neu bewertet und den „*droit au bail* “ als Marktmietwert abzüglich der tatsächlich gezahlten Miete berechnet, multipliziert mit einem Koeffizienten für die Dauer der Nutzung, zuzüglich des Kundenverlusts und der Umzugskosten und unter Ausschluss bereits abgeschriebener Verbesserungen — und die Entschädigungssumme gegenüber dem erstinstanzlichen Urteil erhöht. In der Rechtssache „ê “ (T 7145) entschied es, dass die Steuererklärungen des Mieters für die letzten vier Jahre nur ein Element des Unternehmenswerts darstellen, das gegen die Betriebsdauer, den Standort und die Art der Tätigkeit abgewogen werden muss. In der Entscheidung „“ (Azê . 7145) wurde der vom erstinstanzlichen Richter festgesetzte Betrag von sechzig Monatsmieten für den „ *droit au bail* “ bestätigt und ein neues Gutachten abgelehnt; in der Entscheidung „ê “ (Az. 7157) wurden die Umzugskosten als unverhältnismäßig im Verhältnis zum Gewerbe eines Schuhmachers gekürzt.

Oman — und wenn sich zwei Schadensregulierer nicht einig sind, ist der Durchschnittswert maßgebend. Die Verordnung der Finanzaufsichtsbehörde vom 16. August 2026 regelt die Zulassung von Versicherungssachverständigen und Schadensregulierern. Artikel 25 verpflichtet den Schadensregulierer, den Schaden zu begutachten, die Ursache zu ermitteln, den Versicherungsschutz zu bewerten und die gemäß der Police fällige Entschädigung zu schätzen. Artikel 26 enthält die wichtige Bestimmung: Lehnt der Versicherte den Kostenvoranschlag des Versicherers ab, so kann

er einen eigenen zugelassenen Schadensregulierer beauftragen; sollten die beiden weiterhin unterschiedlicher Meinung sein, so gilt *der Mittelwert der beiden Kostenvoranschläge* als verbindlicher Endbetrag. Kein dritter Gutachter, kein Schlichter – gemäß Regulierung gilt der arithmetische Mittelwert.

Auswirkungen für Gutachter. Vergleichen Sie dies mit dem spanischen Verfahren gemäß Artikel 38 und dem italienischen Verfahren „*perizia contrattuale* ", über das in der Europa-Ausgabe berichtet wurde. Spanien beschränkt die Gutachterklausel auf die Höhe des Schadensersatzes; Italien spricht ihr die Endgültigkeit eines Schiedsverfahrens ab; Oman verzichtet gänzlich auf den dritten Gutachter und geht einen Mittelweg. Die omanische Regelung belohnt die Partei, die als Erste den größten Abstand zur Wahrheit einnimmt, und jeder dort tätige Schadensregulierer wird seine Preisgestaltung entsprechend ausrichten.

Quelle — Danıştay 4. Daire E. 2024/2649 (türkisch, kommerzielle Spiegelseite; Nummer und Datum der Entscheidung bestätigt über den eigenen Suchdienst des Staatsrats, karararama.danistay.gov.tr): `https://www.sonkarar.com/kararlar/danistay-4-daire-2024-2649-esas-2025-2494-karari-51216217-28b1-568a-8598-6497cea324ff`; Antalya BAM 11. HD E. 2022/1836, Präzedenzfall-Datenbank des Justizministeriums (offiziell, auf Türkisch zu lesen): `https://emsal.uyap.gov.tr/getDokuman?id=1186538800`; Casablanca arr.ê, Aktenzeichen 7139 und 7145 vom 31. Dezember 2025 (Französisch): `https://www.jurisprudence.ma/decision/indemnite-deviction-la-cour-dappel-procede-a-une-nouvelle-evaluation-des-composantes-de-lindemnite-et-laugmente-au-dela-du-montant-fixe-en-premiere-instance-ca-com-casablanca-2025/` und `https://www.jurisprudence.ma/decision/calcul-de-lindemnite-deviction-les-declarations-fiscales-ne-constituent-quun-element-dappreciation-parmi-dautres-de-la-valeur-du-fonds-de-commerce-ca-com-casablanca-2025/`; Oman FSA-Entscheidung Kh/12/2026 (Arabisch; qanoon.om, nach eigener Angabe keine offizielle Quelle): `https://qanoon.om/p/2026/fsa20269906/`.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

Dieser erste Teil ist unvollständig. Verifiziertes Material wurde für die Türkei (ürkiye) anhand der Rechtswissenschaft im Rahmen des Übereinkommens, des Verfassungsgerichts und der offiziellen Präzedenzfall-Datenbanken gefunden, ebenso für das saudische Regulierungssystem, für die Vereinigten Arabischen Emirate sowie – sobald die Recherche auf Arabisch statt auf Englisch durchgeführt wurde – für Oman, Ägypten, Marokko, Katar und den Irak; die Abschnitte zu Jordanien und Kuwait stützen sich auf Presseberichte und Kommentare; die tunesischen und algerischen Gesetze wurden auf Französisch untersucht; und die Entscheidungen des israelischen Obersten Gerichtshofs wurden auf Hebräisch in einer privaten Datenbank eingesehen, da die Website des Gerichts selbst nicht erreichbar war.

Die Abteilung stellt fest, dass ihre frühere Einschätzung dieser Region zu pessimistisch war und dass die Ursache dafür in ihrer eigenen Methode lag. Bei der Suche auf Arabisch wurden sofort ein omanisches Enteignungsgesetz und jordanische Berichte über das Einspruchsverfahren gefunden. Die Grenzen der öffentlich zugänglichen Informationen in den Golfstaaten sind real, aber sie sind enger, als eine ausschließlich auf Englisch durchgeführte Untersuchung vermuten lässt, und eine solche Untersuchung sollte nicht als Beweis für ihr Ausmaß gewertet werden. Folgendes wird fortgeführt:

- **Türkiye — die offiziellen Berichte**. Vier Entscheidungen des Verfassungsgerichts aus den Jahren 2025–26 sind nun aus den Pressemitteilungen des Gerichts selbst übernommen worden, darunter die Aufhebung des gesetzlichen Ausschlusses von Alter, Seltenheit und künstlerischem Wert aus dem Enteignungspreis. Was weiterhin unerreichbar bleibt, ist die darunterliegende Ebene: Die nummerierten Enteignungsakten der ersten Instanz und die Volltexte des

Kassationsgerichts befinden sich hinter UYAP, sodass die Einheitssätze und die Begründung der Bewerter in diesen Fällen nicht eingesehen werden konnten. Die „Kira Tespiti"-Punkte lassen sich ausschließlich aus Berichten von Praktikern identifizieren. Die Entscheidungen des Verfassungsgerichts zu Einzelanträgen bezüglich der objektiven Wertsteigerungsrate, über die in Kommentaren berichtet wurde, bleiben unbestätigt.

- **Türkiye — weitere Entscheidungen**. Eine Entscheidung der Sechsten Zivilkammer, wonach ein früherer Käufer auf der Grundlage eines informellen Vertrags Vorrang vor einem später eingetragenen Käufer hat, sowie ein Fall in Ankara zur Streichung aus dem Denkmalschutzverzeichnis; entnommen aus den Materialien des Herausgebers; übernommen, nicht überprüft.

- **Vereinigte Arabische Emirate — über das oben Genannte hinaus**. Abu Dhabi gerichtliche Behandlung von Bewertungsnachweisen, das RERA-Bewertungs- Rahmenwerk und die sich entwickelnde Immobilien-Aktenliste der Gerichte des Dubai International Financial Centre (DIFC).

- **Vereinigte Arabische Emirate — Ras Al Khaimah**. Ein eintägiges Gerichtsurteil über etwa 900 Millionen AED; entnommen aus den Unterlagen des Herausgebers; übernommen, nicht überprüft.

- **Irak**. Eine Suche in arabischer Sprache ergab Material des Bundes-Kassationsgerichts zur Berichtigung von Katasterkarten sowie zur Aufhebung und Neuregistrierung von Grundbucheinträgen, darunter eine Entscheidung des Generalausschusses vom 30. Dezember 2024. In den Materialien des Herausgebers wird separat ein Beschluss des Kassationsgerichts vom 28. Dezember 2025, Nr. 12330/12331, zur Berichtigung von Katasterkarten gemäß § 32 zitiert. Die beiden Verweise wurden nicht miteinander abgeglichen; beide sind als identifiziert, aber nicht bestätigt vermerkt, und die Diskrepanz wird ausdrücklich vermerkt, anstatt sie zu klären. Es wurde nichts von eindeutiger Bedeutung für die Wertermittlung innerhalb des Untersuchungszeitraums verifiziert.

- **Libyen**. Eine Enteignungsklage wurde in den veröffentlichten Urteilen der libyschen Anwaltskammer identifiziert, doch die Website verweigerte den automatisierten Zugriff. Nicht untersucht.

- **Tunesien und Algerien – die Rechtsprechung**. Nur Gesetze. Das tunesische Verwaltungsgericht und der algerische Oberste Gerichtshof wurden nicht konsultiert, was jedoch geschehen sollte, da die oben genannten Bestimmungen von echtem vergleichendem Interesse sind.

- **Bahrain**. Die Suche erfolgte auf Arabisch, ebenso wie für Katar und Marokko, und es wurden keine Ergebnisse von bewertungsrelevanter Bedeutung gefunden. Angesichts dieser Ergebnisse spiegelt dies eher die Reichweite der Suche wider als das Fehlen von Material, und das Ergebnis sollte als vorläufig betrachtet werden.

- **Katar — die juristische Enzyklopädie**. Die Enzyklopädie des Obersten Justizrats zu Urteilen und Rechtsgrundsätzen wurde identifiziert, jedoch nicht abgefragt.

- **Katar — Rückerstattung bei Off-Plan-Käufen**. Eine Entscheidung des Berufungsgerichts vom März 2026, in der ein Bauträger zur Rückerstattung von ca. 961.600 QAR (katarische Rial) wegen Nichtlieferung einer im Bau befindlichen Immobilie verurteilt wurde; identifiziert aus den Materialien des Herausgebers; übernommen, nicht verifiziert.

- **Marokko — Währung der Behörde**. Der oben herangezogene Enteignungsbeschluss stammt aus dem Jahr 2009. Ob sich die Lage seitdem geändert hat, ist nicht geklärt.
- **Ägypten und Kuwait — die offiziellen Berichte**. Beide Abschnitte oben stützen sich weitgehend auf sekundäre arabischsprachige Berichterstattung und Kommentare. Von den eigenen Berichten des ägyptischen Kassationsgerichts wurden lediglich die Stichworte einer Berufung (1226 des Jahres 91) auf der Website des Gerichts eingesehen; deren Volltexte sowie die Berichte des kuwaitischen Kassationsgerichts wurden nicht herangezogen.
- **Saudi-Arabien, Disziplinarentscheidungen**. Ob Taqeem begründete Entscheidungen in Disziplinarangelegenheiten veröffentlicht und wenn ja, wo, ist eine offene Frage, die unmittelbar darauf Einfluss hat, ob diese Region auf derselben Grundlage wie die anderen untersucht werden kann.
- **Saudi-Arabien — Institutionen**. Ein neues Schlichtungszentrum für Immobilienangelegenheiten und ein neues Vollstreckungsgesetz vom April 2026; aus den Unterlagen des Herausgebers entnommen; übernommen, nicht überprüft.
- **Kuwait — weitere Entscheidungen**. Ein Fall vor dem Verwaltungsgericht bezüglich einer Wohnungsräumung (Ost-Taima); entnommen aus den Unterlagen des Herausgebers; übernommen, nicht verifiziert.

Nach Ansicht der Behörde sollte eine Erhebung dieser Region die Grenzen der öffentlich zugänglichen Daten klar benennen, anstatt eine unvollständige Erfassung als umfassend darzustellen.

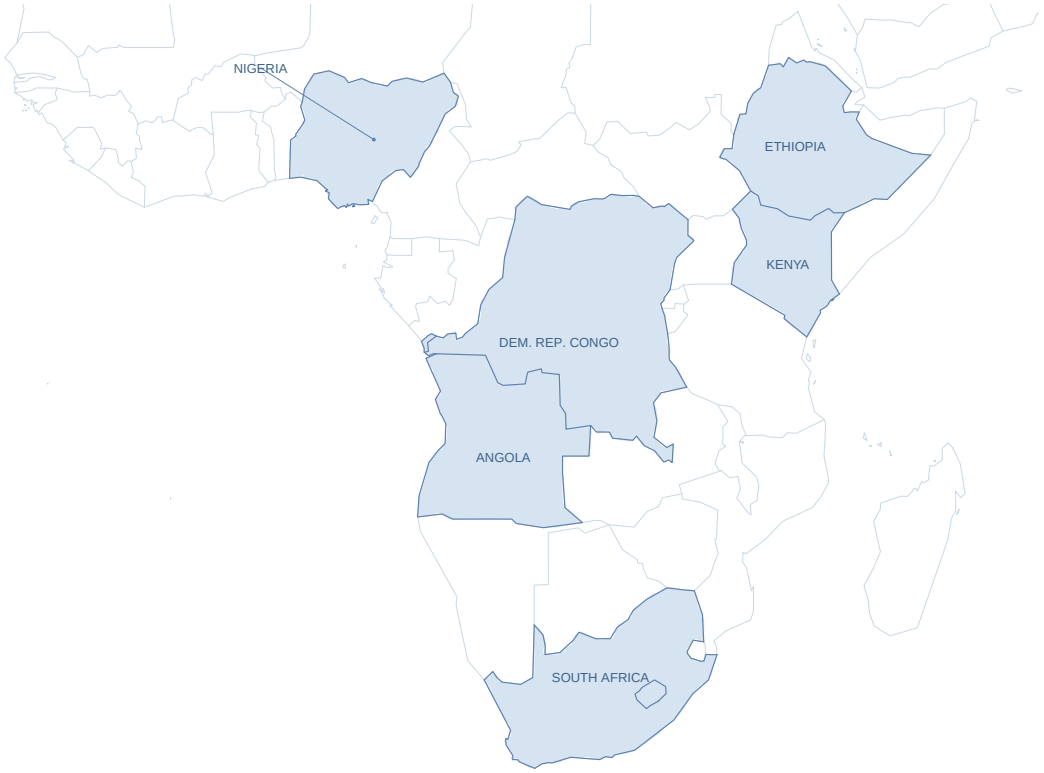
Aktuelle Gerichtsfälle aus Subsahara-Afrika

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/axdv2525

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

In diesem Beitrag geht es um die Wertermittlung von Immobilienanteilen in Subsahara-Afrika – um den Wert, zu dem das Gesetz gelangt, und um die Methode, mit der dies geschieht. Der folgende Text konzentriert sich vor allem auf die Zwangsenteignung – Expropriation, die Enteignung von Privateigentum durch den Staat, die in den Vereinigten Staaten als „eminent domain“ (oder „condemnation“) bezeichnet wird – da dies die Themen sind, zu denen diese Gerichtsbarkeiten

Veröffentlichungen bereitstellen; Akten zu privaten Eigentumsübertragungen, Teilungen sowie Mietverhältnissen sind größtenteils nicht in durchsuchbaren Archiven erfasst. Wo dies doch der Fall ist – Kenias Environment and Land Court sowie der Oberste Gerichtshof von Nigeria sind die ständigen Ausnahmen –, wird das Material zugänglich, und die folgenden Abschnitte greifen darauf zurück; die Gewichtung dieses Teils spiegelt nach wie vor das Veröffentlichte wider, nicht eine Einschätzung dessen, was von Bedeutung ist.

Dies ist der *erste* Teil der Reihe über Subsahara-Afrika. Der Kontinent umfasst zu viele Länder, als dass eine Untersuchung dieser Art alle umfassend behandeln könnte; daher hat die Abteilung sechs Länder ausgewählt: Südafrika, Nigeria, Kenia, die Demokratische Republik Kongo (DRK), Angola und Äthiopien. Alle sechs Länder werden in diesem Teil behandelt.

Die Auswahl ist eher bewusst getroffen als repräsentativ. Südafrika und Nigeria wurden einbezogen, da beide Länder einen Entschädigungsstandard verfolgen, der vom Marktwert abweicht, und eine Untersuchung des Bewertungsrechts, die sich ausschließlich auf Rechtsordnungen beschränken würde, die sich am Marktwert orientieren, würde eine einfachere Frage beantworten, als es das Bewertungsobjekt erfordert. Kenia und die Demokratische Republik Kongo wurden aus Gründen der regionalen Abdeckung und wegen des Kontrasts zwischen einem Common-Law- und einem Zivilrechtsrahmen einbezogen.

Angola und Äthiopien vervollständigen die Auswahl. Angola wurde aufgenommen, da dort derzeit zwei Bewertungssysteme parallel gelten – ein Marktwertstandard in Lei 1/21 und eine Formel mit administrativen Koeffizienten für die Veräußerung staatlicher Wohnimmobilien –, und Äthiopien, weil die besten Erfahrungen aus den Jahren 2025–26 hinsichtlich der Funktionsweise einer gesetzlichen Entschädigungsformel eher empirischer als gerichtlicher Natur sind.

Herkunft. Material, das in einer anderen Sprache als Englisch gelesen wird, wird an der entsprechenden Stelle mit einem Quellenverweis gekennzeichnet, der die Veröffentlichung in der Originalsprache und einen Link dazu angibt. Alles, was diese Abteilung zu einer solchen Entscheidung sagt, ist eine eigene, auf Englisch verfasste Zusammenfassung und keine Übersetzung der Worte des Gerichts; Ausgaben dieser Zeitschrift, die in einer hier behandelten Sprache erscheinen, müssen diese Passagen als redaktionelle Beschreibung darstellen und dem Link zur Originalsprache des Gerichts folgen, anstatt diese englische Fassung in die Originalsprache zurückzuübersetzen.

Südafrika, Nigeria und Kenia berichten auf Englisch; die Demokratische Republik Kongo auf Französisch; Angola auf Portugiesisch. Das hier herangezogene Material aus Äthiopien ist auf Englisch veröffentlicht.

Enteignung

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

Die afrikanische Literatur wird von einer Frage dominiert – nämlich, ob der Marktwert das Maß für die Entschädigung ist oder lediglich ein Faktor dabei –, und die untersuchten Rechtsordnungen beantworten diese Frage unterschiedlich. Die Länderstudien sind unter dieser Überschrift vollständig zusammengefasst.

Südafrika — Marktwert wird zu einem von mehreren Faktoren

Das Enteignungsgesetz Nr. 13 von 2024. Am 20. Dezember 2024 gebilligt und am 24. Januar 2025 veröffentlicht (Staatsanzeiger Nr. 51964); die Unterzeichnung war am Vortag bekannt gegeben worden, das Gesetz ist jedoch noch nicht in Kraft getreten: Sein Inkrafttreten erfordert eine Präsidialerklärung gemäß § 31, die zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht ergangen war, sodass das Enteignungsgesetz von 1975 weiterhin gilt. Sobald das Gesetz von 2024 in Kraft tritt, wird es das Gesetz von 1975 ersetzen und § 25 Abs. 3 der Verfassung gesetzlich verankern, wonach die Entschädigung gerecht und angemessen sein muss und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem öffentlichen Interesse und den Interessen der Betroffenen widerspiegeln soll. § 12 Abs. 1 schreibt vor, dass die Höhe unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände festgesetzt wird, einschließlich der folgenden nicht erschöpfenden Aufzählung:

- die derzeitige Nutzung der Immobilie;
- die Geschichte ihres Erwerbs und ihrer Nutzung;
- *der Marktwert der Immobilie*;
- der Umfang der direkten staatlichen Investitionen und Subventionen bei ihrem Erwerb und bei vorteilhaften Kapitalverbesserungen; und
- der Zweck der Enteignung.

In § 12 Abs. 3 werden ferner Fälle aufgeführt, in denen eine Entschädigung in Höhe von null gerecht und angemessen sein kann, wenn Grundstücke im öffentlichen Interesse enteignet werden. Betroffene Parteien können einen Entschädigungsstreit durch Schlichtung oder vor Gericht klären.

Auswirkungen für Gutachter. Bis zum Erlass der Inkrafttretungsverordnung gilt weiterhin die Entschädigungsregelung des Gesetzes von 1975, und in einem Gutachten sollte angegeben werden, nach welcher Regelung es erstellt wurde. Sobald das Gesetz von 2024 in Kraft tritt, wird § 12 Abs. 1 die Stellung der Marktwert ändern: Sie wird zu einem von mehreren aufgeführten Umständen unter allen relevanten Umständen, und das Gesetz gewichtet die aufgeführten Umstände nicht.

Die Konsequenz für die Praxis wird sein, dass eine südafrikanische Enteignungsbewertung nicht allein aus einer Marktbewertung bestehen kann, da eine Marktbewertung nur eine der im Gesetz gestellten Fragen beantwortet. Der Marktwert des Gutachters bleibt weiterhin notwendig – einige der anderen aufgeführten Umstände sind ohne ihn nicht nachvollziehbar, da man das Ausmaß der staatlichen Subventionierung im Wert einer Immobilie nicht beurteilen kann, ohne diesen Wert zu kennen –, aber er wird nicht mehr ausreichen, und ein Gutachten, das sie als Antwort darstellt, verwechselt eine Eingangsgröße mit einer Schlussfolgerung.

Es lohnt sich auch, genau zu klären, was eine Entschädigung in Höhe von null beinhaltet und was nicht. Gemäß § 12 Abs. 3 kommt sie zur Anwendung, wenn Grundstücke im öffentlichen Interesse enteignet werden, und zwar in den gesetzlich aufgeführten Fällen, nicht pauschal, wobei die Bestimmungen in § 12 Abs. 1 weiterhin maßgeblich sind. Doch ihre Aufnahme in das Gesetz bestätigt, dass die Entschädigung als Ergebnis einer Abwägung und nicht als feststehender Wert betrachtet wird, was sich unmittelbar auf die Rolle des Bewerters auswirken wird, sobald das Gesetz in Kraft tritt.

Quelle — Library of Congress, Global Legal Monitor und Werksmans Attorneys zum Enteignungsgesetz Nr. 13 von 2024 (offizielle Zusammenfassung und Kommentar; auf Englisch):
`https://www.loc.gov/item/global-legal-monitor/2025-03-27/south-africa-new-expropriation-act-sig`

ned-into-law/
https://www.werksmans.com/legal-updates-and-opinions/expropriation-act-deconstructed-and-demystified/ .

***NAD Property Income Fund v SANRAL* [2026] ZASCA 42 — Marktwert als Ausgangspunkt.** Der Oberste Berufungsgerichtshof entschied am 1. April 2026 in einer Enteignungssache aus dem Jahr 2016 gemäß dem Enteignungsgesetz Nr. 63 von 1975 – nicht gemäß dem oben beschriebenen Gesetz von 2024, das nicht in Kraft ist –, dass der Marktwert gemäß § 12 Abs. 1 dieses Gesetzes der mutmaßliche Ausgangspunkt ist und dass § 25 Abs. 3 der Verfassung anschließend eine objektive Beurteilung dessen verlangt, was gerecht und billig ist – der zweistufige Ansatz aus „ *Du Toit*“. Die Sache wurde zurückverwiesen. Für einen Bewerter ergibt sich daraus folgende Reihenfolge: Zunächst wird der Marktwert als Zahlenwert ermittelt, und die verfassungsrechtliche Anpassung wird darauf angewendet, nicht darin einbezogen. *Hinweis*: Entnommen aus der offiziellen Leitsatzübersicht; der Urteilstext war für diese Abteilung nicht zugänglich.

Das Land Claims Court, kurz gefasst. In der Rechtssache „ *Poti v Jacobs*“ [2025] ZALCC 52 wurden pauschale Entschädigungszahlungen für enteignete Pachtrechte, die auf Maßstäben basierten, die nichts mit den Rechten zu tun hatten – Zahlen von Beratern, die Höhe der Wohnbeihilfe – , als irrational aufgehoben und zur eigenen Entscheidung an das Gericht zurückverwiesen. In der Rechtssache „ *Shah*“ [2025] ZALCC 57 wurde die Berufungszulassung auf Schmerzensgeld und finanziellen Verlust beschränkt; die Grundstücksbewertung selbst blieb bestehen. Und der Rechtsstreit um das Enteignungsgesetz Nr. 13 von 2024 hat bis zum Redaktionsschluss lediglich zu einer Zwischenentscheidung über die Streitbeitragsfähigkeit geführt ([2026] ZAWCHC 334): Bislang hat noch kein Gericht die Entschädigungsbestimmungen des Gesetzes ausgelegt.

Quelle — NAD Property: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/42/eng@2026-04-01`; Poti: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/52/eng@2025-01-21`; Shah: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zalcc/2025/57/eng@2025-05-09`; Afriforum-Zwischenurteil: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2026/334/eng@2026-05-12`. Alle Leitsätze stammen aus der LawLibrary; der Zugriff auf die Urteilsseiten wurde verweigert. Die Fundstellenangaben zum Land Claims Court und zum Western Cape folgen der Nummerierung der LawLibrary. SAFLII nummeriert die gleichen Urteile Berichten zufolge wie folgt: [2025] ZALCC 6 (mit dem Titel „ *Poti and Others v Minister of Rural Development and Land Reform*“), [2025] ZALCC 19 und [2026] ZAWCHC 218; der Zugriff auf SAFLII wurde zum Zeitpunkt der Drucklegung verweigert, und die Abweichung wird hier nicht geklärt. Die übrigen südafrikanischen Fundstellen in diesem Teil stammen ebenfalls von LawLibrary.

Nigeria – Der Grundstückswert ist nicht entschädigungsfähig

Die Situation in Nigeria ist einzigartig und muss vor allem anderen erwähnt werden, da der allgemeine Rahmen für Enteignungen hier keine Anpassungen erfordert. Gemäß dem Landnutzungsgesetz von 1978 gehört jegliches Land dem Staat; der Nutzer besitzt ein *Nutzungsrecht* — die im Gesetz festgelegte Besitzform, sei sie gesetzlich oder gebräuchlich: ein Recht auf Nutzung und Bewirtschaftung des Grundstücks, nicht das Eigentum an dem Grundstück selbst. Eine „Entschädigung“ bei Entzug ist dementsprechend eine Entschädigung für Aufwendungen, nicht ein Preis für das Grundstück.

Landnutzungsgesetz von 1978, § 29. Wird ein Nutzungsrecht *aus öffentlichen Gründen* widerrufen – so führt ein Widerruf wegen Verstoßes gegen die Bedingungen der Gewährung zu keiner Entschädigung – der Inhaber und der Nutzer haben Anspruch auf Entschädigung für den Wert, zum Zeitpunkt des Widerrufs, ihrer *nicht verbrauchten Verbesserungen* — die Gebäude, Anlagen

und Ernten, deren Nutzwert noch nicht aufgebraucht ist, den entschädigungsfähigen Restwert, sofern der Grundstückswert selbst nicht vergütet wird. Das Wort sagt alles. Es ist keine Entschädigung für den Wert des Grundstücks selbst zu zahlen, ebenso wenig für Beeinträchtigungen (in den Vereinigten Staaten: Umsiedlungszahlungen). Der Inhaber von unbebautem Land erhält höchstens eine Rückerstattung der Jahresmiete.

In § 29 Abs. 4 wird dann festgelegt, wie der Anspruch zu bemessen ist, und die Bestimmung lohnt ein genaues Lesen:

- **für das Grundstück** — ein Betrag in Höhe der Pacht, sofern vorhanden, die der Nutzer in dem Jahr gezahlt hat, in dem das Nutzungsrecht widerrufen wurde;
- **für Gebäude, Anlagen und Verbesserungen** — die Wiederbeschaffungskosten abzüglich Abschreibungen, zuzüglich Zinsen zum Bankzinssatz für verspätete Zahlung; und
- **für Ernteerträge auf dem Grundstück** — ein Betrag in Höhe ihres Wertes, wie er vom zuständigen Beamten vorgeschrieben und festgelegt wurde.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Bestimmungen verdienen hier besondere Beachtung.

Die Grundstückskomponente stellt überhaupt keine Wertermittlung dar. Die vom Nutzer gezahlte Jahresmiete ist ein Buchhaltungswert, der sich aus den eigenen Vereinbarungen dieses Nutzers ergibt; sie steht in keinem bestimmten Verhältnis zum Wert des Grundstücks, und zwei identische Parzellen erzielen unterschiedliche Beträge, je nachdem, was ihre Nutzer zufällig gezahlt haben. Unabhängig von den Vorzügen dieser Politik – und die Übertragung des Grundbesitzes auf den Staat durch das Gesetz ergibt in sich Sinne – wird von einem gemäß § 29 beauftragten Gutachter keine Wertmeinung zur Grundstückskomponente verlangt. Es gibt nichts zu bewerten; es gibt lediglich einen Betrag zu ermitteln.

Die Komponente „Verbesserungen“ schreibt den Kostenansatz vor und schließt die anderen Ansätze aus. Maßstab sind die abgeschriebenen Wiederbeschaffungskosten, ohne Marktüberprüfung und ohne Spielraum für den Vergleichswertansatz oder den Ertragswertansatz, um diese zu korrigieren. Die Abteilung „ *Foundations*“ in dieser Ausgabe behandelt die drei Ansätze als unterschiedliche methodische Antworten auf die Heterogenität von Immobilien, die so miteinander in Einklang gebracht werden müssen, dass die für eine bestimmte Immobilie glaubwürdigste Methode zur Anwendung kommt. § 29 Abs. 4 hebt diese Abstimmung auf und wählt im Voraus für jede Immobilie einen Ansatz aus. Wenn die Wiederbeschaffungskosten abzüglich der Abschreibung von dem abweichen, was ein Gebäude zum Wert beiträgt – was bei funktional veralteten oder spezialisierten Ausbaumaßnahmen regelmäßig der Fall ist –, folgt das Gesetz den Kosten.

In der nigerianischen Rechtsliteratur wird ein Druck in Richtung des tatsächlichen Marktwerts verzeichnet, und die Spannung zwischen § 29 und der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie war Gegenstand zahlreicher Rechtsstreitigkeiten. Diese Abteilung hat keine Entscheidung gefunden, die diese Frage klärt, und der Punkt bleibt offen.

Quellen — Landnutzungsgesetz von 1978, konsolidierter Text (amtlich, auf Englisch zu lesen): `https://lawsofnigeria.placng.org/print.php?sn=228`; § 29 in der verabschiedeten Fassung: `https://www.lawglobalhub.com/section-29-nigerian-land-use-act/`.

***Edu v Mobil* — wo ein Anspruch wegen nicht verbrauchter Verbesserungen geltend gemacht werden muss.** Am 30. Januar 2026 beendete der Oberste Gerichtshof einen seit 29 Jahren anhängigen Rechtsstreit, dessen Streitwert sich einschließlich Zinsen auf etwa 1,4 Milliarden

NGN, mit der Feststellung, dass das Bundesgericht keine Zuständigkeit dafür habe. Ansprüche, die auf Enteignung und auf Entschädigung für nicht verbrauchte Verbesserungen beruhen, fallen in die Zuständigkeit des Landesgerichts. Der Anspruch wurde aus diesem Grund für nichtig erklärt, ohne dass die Entschädigung jemals festgesetzt wurde.

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist die folgenreichste nigerianische Entscheidung dieses Zeitraums für jeden, der mit einem Antrag gemäß § 29 beauftragt wurde, und die daraus zu ziehende Lehre ist eher verfahrensrechtlicher als methodischer Natur. Ein Gutachten, das für eine Klage erstellt wurde, die vor dem falschen Gericht eingereicht wurde, ist kein Gutachten, das geprüft, korrigiert oder bezahlt wird; es ist eine Arbeit, die mit dem Rechtsstreit erlischt. Hier sind 29 Jahre davon verfallen. Der entsprechende Grundsatz wurde in erster Instanz in der Rechtssache „ *WinHomes Estate v Controller of Works*“ (Bundesgericht, Lagos, Richter Aluko, 21. November 2025) angewandt, wo eine Klage über 18,838 Hektar in Okun-Ajah entlang der Trasse des Coastal Highway aus denselben zuständigkeitsrechtlichen Gründen abgewiesen wurde.

***Onigbanko* — ein Landerwerb für nichtig erklärt und eine Summe zugesprochen.** In der Rechtssache ID/5709/2025, über die im Juli 2026 berichtet wurde, hat das Oberster Gerichtshof des Bundesstaates Lagos in Ikeja (Richter Lawal) einen Erwerb des Bundes von etwa 292 Hektar entlang der Schnellstraße Lagos–Badagry für nichtig erklärt und 300 Millionen NGN Schadenersatz wegen Hausfriedensbruchs zugesprochen sowie 12 Millionen NGN an Kosten. Die Entscheidung ist eine Maßnahme wegen Hausfriedensbruchs und keine Bewertung gemäß § 29 und sollte nicht als solche zitiert werden; sie wird aufgeführt, da es sich um einen in Nigeria zu dieser Zeit seltenen Fall handelt, in dem eine Enteignung aufgehoben und eine Entschädigungssumme festgesetzt wurde.

***Adebo* — Eine knappe Mitteilung macht einen Widerruf nicht unwirksam.** In der Rechtssache „ *Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors*“ (2026) 6 NWLR (Pt. 2038) 81 entschied der Oberste Gerichtshof, dass die Doktrin *„fortissime contra preferentes“* einen Widerruf eines Nutzungsrechts, das in gutem Glauben für einen öffentlichen Zweck gemäß § 28 gewährt wurde, nicht verhindert, nur weil die Mitteilung in ihren Einzelheiten knapp gehalten ist. Es wurde kein Wert festgesetzt. Der Fall wurde aufgenommen, da die Gültigkeit des Widerrufs logischerweise vor der Frage der Entschädigung steht: Wenn der Widerruf Bestand hat, erhält der Inhaber lediglich die in § 29 vorgesehene Leistung – nämlich die Wertsteigerungen .

Titel, kurz: Drei Urteile des Obersten Gerichtshofs zum privatrechtlichen Bereich sind jeweils in einer Zeile aufgeführt, da jedes davon bestimmt, welchen Anteil ein Bewerter bewerten würde. *Alawiye* (SC.733/2017, 13. Juni 2025): Wenn derselbe Übertragende zweimal eine Übertragung vornimmt, hat die frühere Übertragung Vorrang — *prior tempore potior jure* — und die spätere Zuweisung ist nichtig, solange der erste Eigentumsanspruch nicht widerrufen wird. *Okoro v Udeh* ((2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163): Ein Vermessungsplan ist nicht immer erforderlich, um das Eigentumsrecht nachzuweisen, wohl aber dann, wenn die Identität des Grundstücks strittig ist. *Gawa v Dandada* und *Gonimi v Aisami* (2026): Der Eigentumsanspruch wird anhand der eigenen Argumente des Klägers nachgewiesen, nicht anhand der Zugeständnisse des Beklagten.

Quellen — Bericht von *Edu v Mobil* (auf Englisch), *ThisDay*: `https://www.thisdaylive.com/2026/01/31/land-dispute-supreme-court-ends-29-year-battle-voids-n1-4bn-claim-against-mobil/`, sowie Analyse: `https://www.lexology.com/library/detail.aspx?g=1085c34b-0761-4d6d-a494-176eec4fa3fd`; *Onigbanko*: `https://www.thisdaylive.com/2026/07/06/court-voids-fgs-acquisition-of-292-hectares-of-ancestral-land-awards-n300m-damages/`; *Adebo*, Kommentar: `https://www.mondaq.com/nigeria/real-estate/1827434/revocation-of-right-of-occupancy-under-the-land-use-act-clarification-on-the-applicati`

on-of-the-doctrine-of-fortissime-contra-preferentes-in-adebo-v-executive-governor-of-oyo-state-2-ors; *WinHomes*: https://thewest.ng/coastal-highway-court-strikes-out-suit-by-winhomes-estate-other-against-fg/; *Alawiye*, Kommentar: https://www.thisdaylive.com/2026/01/13/order-of-priority-where-competing-interests-in-land-emanate-from-same-grantor/; *Okoro v Udeh*, Kommentar: https://www.mondaq.com/nigeria/trials-appeals-compensation/1733888/do-you-need-a-survey-plan-to-prove-land-ownership-in-court-lessons-from-the-supreme-courts-decision-in-okoro-v-udeh-2026-1-nwlr-pt-2024-163. Die Beträge sind, wie angegeben, in nigerianischen Naira angegeben. Jeder dieser Einträge stützt sich auf Rechtsberichte und juristische Berichterstattung und nicht auf einen Urteilstext, der von dieser Abteilung gelesen wurde.

Anmerkung zur Überprüfung: Es konnte kein nigerianisches Urteil aus den Jahren 2025–26 zur Entschädigung gemäß dem Landnutzungsgesetz aus einer zugänglichen Quelle abgerufen werden: Der Erfassungszeitraum der kostenlosen Datenbank endet im Jahr 2018, die Websites des Obersten Gerichtshofs und des Berufungsgerichts enthalten keine Urteilstexte, und die kommerziellen Rechtszeitschriften sind kostenpflichtig. Die nigerianische Rechtsprechung aus diesem Zeitraum wird praktisch nur im Rahmen eines Abonnements veröffentlicht, was durch das Fehlen eines solchen Hinweises hier dokumentiert wird.

Kenia – angemessene Entschädigung anhand des Bodenwertindexes

Das Gesetz zur Bodenwertbesteuerung (Änderung) von 2019. Kenia hat 2019 seinen Rechtsrahmen für Enteignungen neu gestaltet. Dabei sind drei Aspekte von Bedeutung.

Eine angemessene Entschädigung ist definiert als faire Entschädigung, die anhand der im Gesetz festgelegten Kriterien bemessen und festgelegt wird. Auch *der Begriff „unverzüglich“* wird definiert, und zwar ungewöhnlicherweise wie folgt: innerhalb einer angemessenen Frist und in jedem Fall *spätestens ein Jahr*, nachdem die Kommission das Grundstück in Besitz genommen hat. Und die Bewertung von Grundstücken in Eigenbesitz und Gemeinschaftsgrundstücken für Entschädigungszwecke soll auf einem *Grundstückswertindex* basieren, der vom Kabinettssekretär in Absprache mit den Bezirksregierungen entwickelt und von der Nationalversammlung und dem Senat genehmigt wurde (der Formulierungshinweis zu „Entwicklung und Konsultation“ stammt aus dem Kommentar; der genaue Gesetzestext wurde nicht erneut überprüft).

Die Nationale Landkommission führt auf Antrag der Bundes- oder Kreisregierung Enteignungen durch und ist dafür verantwortlich, dass eine gerechte und vollständige Entschädigung gezahlt wird. Ein Landenteignungsgericht entscheidet nun über Einsprüche gegen die Entscheidungen der Kommission.

Auswirkungen für Bewerter. Der Grundstückswertindex ist eine verwaltungsseitig festgelegte Größe, die von beiden Kammern des Parlaments genehmigt wurde. Die praktische Frage für einen kenianischen Bewerter lautet, welcher Spielraum für Marktnachweise noch bleibt, wenn der Index als Maßstab dient, und dabei geht es eher um die Konstruktion des Index selbst als um eine bestimmte Immobilie.

Die Definition der Pünktlichkeit verdient besondere Beachtung. Kenia lässt den Bewertungsstichtag unberücksichtigt und begrenzt die zulässige Verzögerung gesetzlich auf ein Jahr – eine Strategie, die keine rückwirkenden Bewertungsarbeiten seitens des Gutachters erfordert.

Schließlich wird in Bezug auf Gemeinschaftsflächen als Schwierigkeit eher die Umsetzung als ein gesetzlicher Ausschluss genannt: In den Kommentaren wird darauf hingewiesen, dass kein konsolidiertes Verzeichnis für Gemeinschaftsweideflächen erstellt worden sei. Dies ist eine Angabe, die jedoch nicht überprüft wurde.

Das Tribunal und was es tatsächlich zuspricht. Das Land Acquisition Tribunal veröffentlicht seine Urteile im offiziellen „Kenya Law Reporter“, und es ist das einzige Gericht in dieser Übersicht, dessen Entschädigungsentscheidungen ohne Abonnement vollständig eingesehen werden können. Drei der Urteile aus den Jahren 2025–26 sind es wert, hier wiedergegeben zu werden.

Tudor Creek Ltd v National Land Commission, Antrag E063 von 2025, [2025] KELAT 182, 4. September 2025, ist der aufschlussreichste Schiedsspruch in dieser Ausgabe. Das Gericht stellte eine rechtswidrige Enteignung von 0,628 Hektar Küstengebiet fest und ordnete eine Entschädigung in Höhe von 80.751.792,50 Kshs — einschließlich der fünfzehnprozentigen Entschädigung für Beeinträchtigungen — an, zahlbar innerhalb von fünfundvierzig Tagen, zuzüglich Zinsen zum Leitzins der Zentralbank ab Juni 2012, Schadensersatz wegen Hausfriedensbruchs in Höhe von 20 Millionen Kshs pro Jahr und verschärftem Schadensersatz in Höhe von 5 Millionen Kshs. Der Anspruch des Eigentümers auf Zahlung des Gesamtbetrags mit der Begründung, dass die verbleibenden 1,47 Hektar wirtschaftlich unrentabel geworden seien, scheiterte: Der Restanteil machte etwa siebzig Prozent der Parzelle aus, und der Eigentümer „konnte nicht nachweisen, inwiefern dieser verbleibende Teil wirtschaftlich unrentabel ist“. Das Schiedsgericht sprach daraufhin 81.631.000 Kshs für eine nachteilige Beeinträchtigung zu – den Verlust von 257,4 Metern Küstenlinie, den es auf die Hälfte des Wertes des verbleibenden Grundstücks bezifferte. Das Gericht befürwortete „eine nachprüfbare und transparente Methodik auf der Grundlage von Marktvergleichswerten oder des Bodenwertindexes (sofern anwendbar)“. Eine Wertminderung (in den Vereinigten Staaten als „Severance Damages“ oder „Damages to the Remainder“ bezeichnet), die den Wert des enteigneten Grundstücks übersteigt, ist ungewöhnlich und stellt den zu prüfenden Wert dar.

Msangha v National Land Commission, Berufung E015 von 2025, [2026] KELAT 3, 14. Januar 2026, betraf den Ausbau der A107 zwischen Nyali und Kilifi zu einer zweispurigen Straße. Der Schiedsspruch vom 7. August 2025 wurde aufgehoben und durch einen Betrag von 4.000.000 Kshs ersetzt, der auf einer überarbeiteten Wertermittlung vom 30. Oktober 2025 beruhte – der von der Kommission festgelegten revidierten Satz von 1.500.000 Kshs pro Acre — zahlbar innerhalb von dreißig Tagen zuzüglich Zinsen in Höhe des gerichtlichen Zinssatzes.

Mulu & 55 others v National Land Commission, Antrag E038 von 2024, [2025] KELAT 202, 2. Dezember 2025, bestätigte die im Amtsblatt veröffentlichten Enteignungen von 2018–22 und wies die Klage ohne Kostenentscheidung ab, da die Vorwürfe der Verzögerung und der Unterbewertung nicht bewiesen wurden.

Das darüber stehende Environment and Land Court. Ein Schiedsspruch ist noch nicht das Ende. In der Rechtssache „ *KeNHA v Igainya*“ , [2026] KEELC 2771, 12. Mai 2026, hob das Environment and Landgericht in Machakos hob ein Urteil des Tribunals vom 6. Juni 2024 auf, das die Rückzahlung von 581.684.619 Kshs — neunzig Prozent eines Schadensersatzbescheids aus dem Jahr 2018 — angeordnet hatte, hob die Schadensersatzbescheide von 2018 und 2021 auf und ordnete eine neue Untersuchung bezüglich 2,222 Hektar der Parzelle L.R. 7815/8 an, wobei wobei die bereits gezahlten 64.631.624 Kshs auf den Betrag angerechnet werden, zu dem die neue Untersuchung führt.

Der reguläre Markt, wie berichtet. The Environment and Land Court berichtet auch über den privaten Markt, was fast keine andere Gerichtsbarkeit in dieser Umfrage tut. In Voi, in der Rechtssache E007 von 2025 (23. Juli 2026), hatte ein Verkäufer im Rahmen einer Vereinbarung vom 8. April 1998 versäumt, ein ordnungsgemäßes Erbbaurecht zu übertragen; dem Käufer, der den Kaufpreis vollständig bezahlt hatte, wurde das Recht auf das Pachtgrundstück L.R. 12263/2 zuerkannt, und eine am 30. November 2001 ausgestellte Eigentumsurkunde wurde als fehlerhaft

annulliert – wobei sich der Rechtsbehelf auf das Recht selbst und nicht auf Schadensersatz bezog. In der Rechtssache „ *Criticos v AIC Makutano*“ ([2026] KEELC 3529, 11. Juni 2026, Voi) stellte das Gericht die beiden Rechtsbehelfe auf einer Fläche von rund 410,6 Hektar nebeneinander: 320 Millionen Kshs oder die Aufhebung des Eigentumsrechts – eine eindeutige Gleichsetzung zwischen einem Recht und einem Geldbetrag. Und in der Rechtssache „ *Cirtex v Leparakwo*“ ([2026] KEELC 2859, 14. Mai 2026) wurde die administrative Wiederherstellung eines „verlorenen“ Grundbuchs bis zum Abschluss des Verfahrens ausgesetzt: die Registrierungsabläufe wurden als solche beibehalten.

Auswirkungen für Gutachter. „ *Tudor Creek*“ ist die Entscheidung zum Restwert, die in dieser Ausgabe ansonsten fehlt. In Chile wird der Streifen bewertet und der Restwert theoretisch nicht berücksichtigt; in den aus Israel gemeldeten Fällen dreht sich alles um den Nachlass und nicht um das übrige Land; hier hat ein Schiedsgericht den Restwert selbst beziffert – nicht, weil er unhaltbar war, eine Behauptung, die das das Gericht zurückwies, sondern weil er seine Lage am Meer verloren hatte – und dies zu einem Wert, der geringfügig über der Entschädigung für den enteigneten Teil lag. Ein Gutachter, der im Zusammenhang mit einer teilweisen Enteignung in Kenia beauftragt ist, sollte daher den Rest als eigenständigen Sachverhalt bewerten – vor und nach der Enteignung – und darlegen, wie sich die Enteignung darauf ausgewirkt hat: Nach dieser Rechtsauffassung kann ein Restgrundstück, das noch genutzt werden kann, dennoch die Hälfte seines Wertes verloren haben, und dieser Verlust ist entschädigungsfähig. Die Entschädigung für Beeinträchtigungen ist gesetzlich vorgeschrieben und umfassend und sollte als eigene Position ausgewiesen werden, anstatt in den Grundstückspreis einbezogen zu werden. Und „ *Mulu*“ erinnert daran, dass eine Beschwerde wegen Unterbewertung eine Frage des Nachweises ist: Sie scheiterte mangels Beweisen, nicht weil das Gericht die Zahlen für richtig hielt.

Quellen — Offizielles Gesetzessammelwerk von Kenia (auf Englisch): *Tudor Creek*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04`; *Msangha*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14`; *Mulu*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/202/eng@2025-12-02`; Umwelt- und Landgericht, Machakos, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12/source.pdf`; Tribunal-Index, `https://new.kenyalaw.org/judgments/KELAT/2025`; Voi-Übertragung, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4690/eng@2026-07-23/source.pdf`; *Criticos*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/3529/eng@2026-06-11`; *Cirtex*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2859/eng@2026-05-14`. Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (Kommentar): `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`.

Das Jahr des Landenteignungsgerichts. Kenias Landenteignungsgericht veröffentlichte im Zeitraum 2025–26 mehr Entschädigungsentscheidungen als jede andere afrikanische Instanz, alle in offizieller Form, und sie bilden eine schlüssige Rechtslehre.

Das Datum gilt als Mitteilung, und der Wertzuwachs wird nicht berücksichtigt: *Kigathi v KeNHA* . [2025] KELAT 193, 29. September 2025. Eine im Jahr 2021 zugesprochene Entschädigung in Höhe von 38.997.000 Kshs wurde mit vierjähriger Verspätung gezahlt; der Antrag auf eine neue Wertermittlung zur Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Wertsteigerung wurde zurückgewiesen. Die Entschädigung wird auf den Wert zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Bekanntmachung der Enteignungsabsicht festgesetzt. Eine Verzögerung wird, wenn überhaupt, durch Zinsen ausgeglichen – und der Zinsanspruch scheiterte am Sachverhalt.

***Mungai* ca. 22 Millionen Kshs – ein aktueller Wert für das Jahr 2025, ohne Vergleichsobjekte** und ohne den gesetzlich vorgeschriebenen Abschlag von 15 Prozent – wurde

zurückgewiesen, und der von der Kommission auf der Grundlage von Vergleichsobjekten und Anpassungen ermittelte Wert von 16.248.555 Kshs zum Zeitpunkt der Veröffentlichung im Amtsblatt 2021 bestätigt. *Pentagon Communications* [2025] KELAT 181: Private Bewertungen in Höhe von 24 Millionen Kshs im Jahr 2016 und von ca. 27 Millionen Kshs im Jahr 2024 erfüllten nicht die Beweislast zur Anfechtung des staatlichen Bewerters. *Kiema* [2025] KELAT 169: Ein Kläger, der den Wert von baulichen Verbesserungen anficht, muss jeden Posten einzeln auflisten und nachweisen. Die Rechtsprechung ist einheitlich – eine bloße konkurrierende Zahl stellt keinen Beweis gegen die amtliche Bewertung dar; ein nachgewiesener Fehler in der amtlichen Methode hingegen schon.

Rechtwidriger Erwerb vollständig wiedergegeben: *Tudor Creek v NLC* . [2025] KELAT 182, 4. September 2025, ist oben vollständig wiedergegeben.

Ein festgelegter Satz, der anschließend auf das Nachbargrundstück angewendet wurde: *Msangha* und *Lenjo* . [2026] KELAT 3, wie oben berichtet, übernahm den von der Kommission überarbeiteten Satz von 1.500.000 Kshs pro Acre; [2026] KELAT 7 wandte einen Monat später denselben Satz auf die angrenzende Parzelle an – Grundstück: ca. 560.422,80 Kshs, Bebauungen: ca. 7.000 Kshs, fünfzehn Prozent Beeinträchtigung: ca. 652.536 Kshs. Dass ein in einer Referenz gefundener Einheitssatz zum Vergleichsmaßstab für den nächsten Fall wird, ist die Art und Weise, wie ein Schiedsgericht eine Rechtsprechung aufbaut; es ist aber auch die Art und Weise, wie sich ein Fehler ausbreitet, und die zweite Entscheidung überprüft die erste nicht erneut.

Kurz notiert. *Carlisle Development* [2025] KELAT 75: ca. 712.380.000 Kshs für 7,596 Hektar zuzüglich Zinsen seit dem Erwerb im Jahr 2014 und allgemeiner Schadensersatz in Höhe von ca. 1.000.000 Kshs pro Acre. *KeNHA v Igainya* [2026] KEELC 2771 ist oben aufgeführt. *Salim v NLC* [2026] KECA 749: Eine Berufung gegen Kshs 29.275.130 gegen eine Eigentümerbewertung in Höhe von ca. 62 Millionen Kshs wurde wegen eines Verfahrensfehlers abgewiesen, wobei das Berufungsgericht es ablehnte, über die Angemessenheit zu entscheiden. Es wurde keine Entscheidung Nr. 2025–26 gefunden, in der der Grundstückswertindex zur Festsetzung eines Betrags angewendet wurde; sie wird zitiert, aber nicht herangezogen.

Auswirkungen für Gutachter. Das kenianische Gericht hat in zwei Jahren das erreicht, was die lateinamerikanischen und europäischen Gesetze beschreiben, aber selten in die Praxis umsetzen: eine fundierte Sammlung von Entscheidungen zu Beweislast, Stichtag und Methode. Seine Regelung zu privaten Wertermittlungen ist die strengste in dieser Übersicht – ein Wert ohne Vergleichsobjekte, ohne den gesetzlich vorgesehenen Abschlag und zum falschen Stichtag wird nicht nur außer Acht gelassen, sondern gilt überhaupt nicht als Beweismittel.

Quelle — Alle Informationen stammen aus den offiziellen Texten zum kenianischen Recht — Kigathi: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/193/eng@2025-09-29`; Mungai: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/188/eng@2025-10-27`; Pentagon: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/181/eng@2025-08-25`; Kiema: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/169/eng@2025-05-08`; Tudor Creek: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/182/eng@2025-09-04`; Msangha: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/3/eng@2026-01-14`; Lenjo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2026/7/eng@2026-02-02`; Carlisle: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kelat/2025/75/eng@2025-02-07`; Igainya: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/2771/eng@2026-05-12`; Salim: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2026/749/eng@2026-04-10`.

Demokratische Republik Kongo – dieselbe Prämisse, die entgegengesetzte Schlussfolgerung

Gesetz Nr. 73-021 vom 20. Juli 1973 und das Eigentumsrecht am Boden. Die allgemeine Regelung für Güter, Grundstücke und Immobilien, geändert durch das Gesetz 80-008 vom 18. Juli 1980 , sieht in Artikel 53 vor, dass der Boden das *ausschließliche, unveräußerliche und unverjährbare Eigentum des Staates* ist – „unverjährbar“ bedeutet, dass er nicht der Verjährung , der zivilrechtlichen Verjährungsfrist, unterliegt, sodass weder der Zeitablauf noch die Ersitzung den Staat davon entbinden können. Privatpersonen besitzen Nutzungsrechte, nicht das Eigentum an Grundstücken. Artikel 54 unterteilt das Grundbesitzvermögen des Staates in einen öffentlichen und einen privaten Bereich. Das wichtigste private Recht ist das „*concession perpétuelle* “ , das der Staat einer natürlichen Person mit kongolesischer Staatsangehörigkeit anerkennt und das eine unbefristete Nutzung des Grundstücks gewährt, solange die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Reform ist kein Gesetzentwurf mehr: Das Gesetz Nr.º 25/062 wurde von der Nationalversammlung am 14. Dezember 2025 verabschiedet und trägt das Datum 30. Dezember 2025, sodass der hier beschriebene Rechtsrahmen von 1973 im Lichte dieses Gesetzes zu lesen ist. Ein Ministerialerlass vom 20. April 2026 (Nr.º 116/CAB/MIN/AFF.FONC/ONM/jna/2026) hat seither 43.159 Hektar in Kia Mona / Maluku zum öffentlichen Nutzungszweck erklärt, wobei die Entschädigung nach dem Verfahren des neuen Gesetzes erfolgen soll — die erste wesentliche Bewährungsprobe für dieses Gesetz, zu der bislang noch keine veröffentlichte Bewertung vorliegt.

Gesetz Nr. 77-001 vom 22. Februar 1977 über die Enteignung im öffentlichen Interesse. Das Gesetz von 1977 gilt in Verbindung mit dem Gesetz von 1973 zur Festlegung, welche dinglichen Rechte an Immobilien enteignet werden können. Artikel 18 legt sowohl den Betrag als auch den Zeitpunkt fest: Die Entschädigung „doit être fondée sur la valeur du bien à la date du jugement statuant sur la régularitéé de la procédure“ – der Wert der Immobilie zum Zeitpunkt des Urteils über die Ordnungsmäßigkeit des Verfahrens. Sie muss vor der Eintragung der Übertragung und innerhalb von vier Monaten nach dem Urteil zur Festsetzung der Entschädigung gezahlt werden; andernfalls kann der Enteignete die Aufhebung der Enteignung gerichtlich beantragen. Bei Uneinigkeit der Parteien wird der Enteignete vor die Gerichte geladen, die die Ordnungsmäßigkeit des Verwaltungsverfahrens prüfen und die Entschädigung festsetzen; das Gericht hört die Parteien und, soweit angemessen, die Sachverständigen an und entscheidet gemäß Artikel 17 über die Höhe der Entschädigung *innerhalb eines Monats* nach dieser Anhörung. (Die Formulierung „angemessen und vorher“ stammt aus der Verfassung, nicht aus diesem Gesetz, und das Gesetz verwendet den Begriff „tatsächlicher Wert“ nicht.) Im Kommentar wird angemerkt, dass diese Garantie in der Praxis nicht immer eingehalten wird.

Auswirkungen für Gutachter. Der Vergleich mit Nigeria ist der Kernpunkt dieses Beitrags, und er ist gerade deshalb aufschlussreich, weil die beiden Rechtsordnungen von derselben Prämisse ausgehen und zu gegensätzlichen Ergebnissen gelangen.

Beide übertragen das Grundstück selbst auf den Staat, sodass ein privater Inhaber ein Nutzungsrecht und kein Eigentumsrecht an dem Grundstück hat. Nigeria zieht daraus den Schluss, dass der Wert des Grundstücks überhaupt nicht entschädigungsfähig ist, und beschränkt den Anspruch auf nicht verbrauchte Verbesserungen, die zu abgeschriebenen Wiederbeschaffungskosten bewertet werden. Das kongolesische Gesetz zieht die gegenteilige Schlussfolgerung: Die Entschädigung bemisst sich nach dem Wert der Immobilie, was eher ein Bewertungsmaßstab als eine Formel ist, und sie muss vor der Eintragung der Übertragung gezahlt werden. Das staatliche Eigentum an dem Boden bedeutet mit anderen Worten nicht, dass das Recht des Inhabers wertlos ist – es bedeutet vielmehr, dass

das zu bewertende Recht die Konzession und nicht das Eigentumsrecht ist; dabei geht es um die Identifizierung des Bewertungsobjekts und nicht um dessen Aufhebung.

Zwei weitere Merkmale verdienen Beachtung. Die Verpflichtung zur Zahlung vor der Eintragung – innerhalb von vier Monaten und unter Androhung der Nichtigkeit – verhindert das Vorgehen „zuerst nehmen, später zahlen“, anstatt die Folgen im Nachhinein zu beheben. Und die einmonatige Frist für die Entscheidung des Schiedsgerichts ist eine verfahrensrechtliche Vorgabe, die die Schnelligkeit der *Entscheidung* und nicht die der *Zahlung* regelt, und sie hat eine offensichtliche praktische Konsequenz für den Sachverständigen, dessen Gutachten innerhalb eines Zeitrahmens fertig und verständlich sein muss, der keine gemächliche Abstimmung widersprüchlicher Gutachten zulässt.

Anmerkung zur Überprüfung: Die Artikel 17 und 18 des Gesetzes von 1977 wurden im unten zitierten Text auf Französisch wiedergegeben; dabei handelt es sich um die Transkription einer Rechtsinformations-Website und nicht um den „Journal officiel“. Bei der Reform von 2025 verhält es sich anders: Auf der Seite des Ministeriums wird lediglich bestätigt, dass die Nationalversammlung sie am 14. Dezember 2025 verabschiedet hat; die Gesetzesnummer, das Datum vom 30. Dezember 2025 und der oben angegebene Ministerialerlass vom 20. April 2026 werden wie angegeben wiedergegeben, ohne Angabe einer Quelle. Es wurde kein Urteil eines kongolesischen Gerichts herangezogen, und die Bemerkung, dass die Garantien in der Praxis uneinheitlich eingehalten werden, wird wiedergegeben, aber nicht überprüft.

Quellen — Gesetz Nr. 77-001 vom 22. Fé. Vriér 1977 über die Enteignung aus Gründen des öffentlichenés, Volltext (auf Französisch): `https://www.leganet.cd/Legislation/Droit%20administratif/Urbanismevoiries/Div/L.77.001.22.02.1977.htm`; FAOLEX-Kopie: `https://faolex.fao.org/docs/pdf/cng65882.pdf`; Verabschiedung des Reformgesetzes von 2025, Ministerium für Landangelegenheiten (auf Französisch): `https://www.affairesfoncieres.gouv.cd/actualites/lassemblee-nationale-adopte-le-projet-de-loi-de-reforme-fonciere`. Es wurde keine kongolesische Entscheidung zur Festsetzung einer Entschädigung herangezogen. Die kongolesischen Grundstücksangelegenheiten der Jahre 2025–26, die in öffentlich zugänglichen Quellen auffindbar sind — die Nachlassparzellen von Ngatshie in Kinshasa-Gombe, das Lito-Moboti- Gebäude und die zweiundsechzig Enteignungsakten, die im August 2026 an die Staatsanwaltschaft weitergeleitet wurden — betreffen die Durchsetzung von Eigentumsrechten und strafrechtliche Verweise; bei keinem davon handelt es sich um ein begründetes Urteil zur Festsetzung eines Wertes.

Anmerkung zur Überprüfung: Die veröffentlichten Entscheidungen des kongolesischen Kassationsgerichts aus den Jahren 2025–26 – sieben davon in der Juricaf-Sammlung – sind alle im Strafregister zu finden; das Archiv der Rechtswissenschaft der inländischen Rechtsdatenbank endet im Jahr 2020. Es wurde kein Enteignungsbeschluss aus diesem Zeitraum veröffentlicht.

Angola – eine gesetzliche Formel und ein Marktwertstandard ohne gemeldete Fälle

Gesetz Nr. 1/21 und die Entschädigungsvorschriften. Die Enteignungsentschädigung richtet sich nach dem Gesetz Nr. 1/21 vom 7. Januar 2021, das den Entschädigungsbetrag auf den aktuellen Marktwert festlegt, der sich nach der tatsächlichen oder üblichen wirtschaftlichen Nutzung der Immobilie zum Zeitpunkt der Erklärung der öffentlichen Zweckbestimmung bestimmt. Bei der Wertermittlung sind das Grundstück zusammen mit den Kosten der darauf befindlichen Gebäude, Verkäufe benachbarter Grundstücke, frühere Kaufpreise sowie Steuerveranlagungen zu berücksichtigen; diese Aufgabe ist den Gutachtern des Katasteramtes vorbehalten. Streitigkeiten werden vor dem „ *Tribunal de Comarca*“ oder im Schiedsverfahren verhandelt.

Präsidialdekret 147/25 – eine Formel, kein Urteil. Zur Veräußerung von staatlichem Wohnraum, der beschlagnahmt, errichtet oder erworben wurde durch 2008 beschlagnahmten, errichteten

oder erworbenen staatlichen Wohnungen schreibt der Präsidialerlass Nr. 147/25 vom 30. Juli 2025 den Verkaufspreis mathematisch vor:

$$V_a \;=\; V_b \times A_c \times C_l \times C_a \times C_s$$

— ein Basiswert, multipliziert mit der bebauten Fläche und mit Koeffizienten für die Lage, das Alter und den Zustand sowie für weitere Faktoren. Es handelt sich um einen Verwaltungs , nicht um eine Marktwertschätzung, und er ist das maßgebliche Bewertungsinstrument für diese Veräußerungen.

Auswirkungen für Gutachter. In Angola bestehen beide Regelungen nebeneinander, wobei die Unterscheidung praktischer Natur ist. Das Gesetz Nr. 1/21 ist ein Marktwertstandard mit einer herkömmlichen Liste von Nachweisen – vergleichbare Verkäufe, frühere Preise, Kosten für Verbesserungen. Das Dekret Nr. 147/25 ersetzt diese Beurteilung vollständig durch eine Koeffizientenformel. Ein Bewerter, der nach „dem Wert“ einer betroffenen angolanischen Immobilie gefragt wird, muss zunächst feststellen, unter welches der beiden Systeme die Transaktion fällt, da sie nicht zum gleichen Ergebnis führen und nur eines von ihnen vergleichbare Nachweise überhaupt zulässt.

Benguela — ein Oberflächenrecht, das trotz Nichtnutzung fortbestand, und eine Entschädigung, die mangels Beweisen abgelehnt wurde. In einem *acórdão* vom 27. November 2025 entschied das Tribunal da Relação de Benguela (Az. 21/2025), dass ein Oberflächenrecht über eine ländliche Konzession von 13,95 Hektar, das 2017 gewährt und 2018 eingetragen wurde, *nicht* dadurch erloschen sei, dass der Inhaber das Land nicht wirksam genutzt habe. Der Erlöschen aufgrund von Nichtnutzung erfolgt nicht automatisch: Es muss von der erteilenden Behörde gemäß Artikel 190 der Landrechts-Regulierung erklärt werden, und eine solche Erklärung war nicht erfolgt, sodass das Recht „se manteve na esfera jurí“ des Inhabers verblieb. Beide Rechtsmittel wurden zurückgewiesen und das erstinstanzliche Urteil blieb bestehen – der Telekommunikationsbetreiber, dessen Antenne seit 2007 auf dem Grundstück stand, muss dieses zurückgeben. Der Anspruch des Grundstücksinhabers auf eine Entschädigung in Höhe von 10 Millionen Kz für die Jahre der Entziehung scheiterte aus einem anderen Grund: Der Schaden und sein Kausalzusammenhang wurden nie konkretisiert oder nachgewiesen (Bürgerliches Gesetzbuch § 563).

Auswirkungen für Gutachter. Dies ist die in Angola festgelegte Regelung, die in diesem Abschnitt ansonsten fehlt, und sie entscheidet über zwei Dinge: Ein aus einer Konzession abgeleitetes Recht bleibt trotz Nichtnutzung bestehen, bis die Verwaltung es offiziell für erloschen erklärt; somit bleibt ein entschädigungsfähiges Recht, das zu bewerten ist; eine angolanische Wertermittlung sollte zunächst unter Berücksichtigung des Rechts – gewährt, eingetragen, genutzt und ob ein Erlöschen erklärt wurde – erfolgen, bevor sie sich auf das Grundstück bezieht. Und ein Anspruch wegen Entziehung der Nutzung scheitert ohne Nachweis des Verlusts: Die Dauer der Entziehung bedeutet nichts, es sei denn, jemand hat bewertet, was dabei verloren gegangen ist.

Anmerkung zur Überprüfung: Es wurde kein angolanisches Urteil aus den Jahren 2025–26 gefunden, in dem *eine vorläufige Entscheidung (ç)* zu einer Enteignung getroffen wurde; in der Entscheidung im Fall Benguela wird eine Entschädigung abgelehnt, anstatt eine festzusetzen. Das ó. des Verfassungsgerichts (Tribunal Constitucional)ãNr. 963/2025 vom 12. Februar 2025 besagt in diesem Zusammenhang, dass der Bau eines Hauses auf einem Grundstück im privaten Staatsbesitz an sich noch kein verfassungsrechtlich geschütztes Eigentumsrecht begründet – eine Feststellung mit offensichtlichen Konsequenzen für jeden Anspruch, der auf nicht verbrauchten Verbesserungen beruht, obwohl auch hier wieder kein Wert festgelegt wurde. Zwei weitere Entscheidungen des Verfassungsgerichts legen eher Interessen als Zahlen fest und werden in einer Zeile erwähnt: Acórdão 999/2025 (4. Juni 2025) behandelt das Haus bei der Aufhebung einer união

de facto als Mitbesitz und Miteigentum und weist damit einen Anspruch auf das ausschließliche Eigentumsrecht zurück, und Acórdão 1081/2026 weist die Terrasse und den Flur eines Gebäudes mit horizontalem Eigentum wieder den eingetragenen Eigentümern zu (`https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-999-2025`; `https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n-%C2%BA-1081-2026/`). Die anhängige ICSID-Klage *Machado v Angola*, in der der Sachverständige des Klägers den fairen Marktwert von vier Turbinen auf US-$128,4 Millionen zu den angeblichen Zeitpunkte der Enteignung auf US- 128,4 Millionen gegenüber US-$157,7 Millionen zum 31. Juli 2025, ist eine Bewertung von Ausrüstung im Rahmen einer Investitionsklage, nicht von Grundstücken, und wird nur zur Veranschaulichung dieses Kontrasts aufgeführt.

Quellen — Lei 1/21 (auf Portugiesisch): `https://lex.ao/docs/assembleia-nacional/2021/lei-n-o-1-21-de-07-de-janeiro/`; Decreto Presidencial 147/25 (Portugiesisch): `https://lex.ao/docs/presidente-da-republica/2025/decreto-presidencial-n-o-147-25-de-30-de-julho/`; *Machado v Angola*, Klageschrift (Englisch): `https://jusmundi.com/en/document/pdf/other/en-ricardo-filomeno-duarte-ventura-leitao-machado-v-republic-of-angola-statement-of-claim-thursday-11th-september-2025`; Berufungsção de Benguela, *acórdão* vom 27. November 2025, offizielles PDF (auf Portugiesisch): `https://tribunaldarelacaodebenguela.ao/storage/uploads/acordaos/01KJ7HRGBVP4NNHFH3S26EWNTK.pdf`; Verfassungsgericht, Acórdão 963/2025 (portugiesisch): `https://www.tribunalconstitucional.ao/pt/acordaos/ac%C3%B3rd%C3%A3o-n%C2%BA-963-2025/`.

Hinweis zur Überprüfung: Alle 177 Entscheidungen des Verfassungsgerichts aus den Jahren 2025–26 wurden eingescannt. Vier Fälle betreffen Eigentumsrechte – Acórdãos 973/2025, 1017/2025, 1107/2026 und 1116/2026, zur Einziehung und Registrierung, eine Klage aus Huambo zur Rückgewinnung von Eigentum (*reivindicação*) mit einer Entschädigung von $.27.500 US-Dollar, Immobilien von Auswanderern und ein angeblich nicht existierendes Enteignungsgesetz – und in keinem Fall wird der Wert oder die Methode festgelegt. Das Tribunal Supremo führt keine zivilrechtlichen Entscheidungen aus diesem Zeitraum zur Enteignung auf, und das Amtsblatt war nicht zugänglich.

Äthiopien – die Formel, der Referenzwert für Pachtverträge und was ein Verbot wert ist

Verordnung 472/2020 und die Entschädigungsformeln. Äthiopische Bewerter, die die Entschädigung für enteignete Grundstücke bewerten, arbeiten nach den in der Regulierung 472/2020 festgelegten Formeln. Der veröffentlichte Bericht von 2025–26 ist keine begründete Entscheidung in der Berufungsinstanz zu diesen Formeln, sondern ein empirischer Nachweis über deren Ergebnis.

Hawassa – die ermittelte Lücke. Eine Studie, die 2026 in der „ *Survey Review*“ veröffentlicht wurde und deren Feldforschung bis Januar 2026 dauerte, hält fest, , dass 85,5 Prozent der enteigneten Haushalte in der Stadt Hawassa angaben, die Entschädigung entspreche nicht ihrem Verlust, wobei die Angemessenheit mit der Entfernung zu Versorgungseinrichtungen, Verzögerungen bei der Zahlung, dem Bildungsstand und der Unterbrechung der Geschäftstätigkeit korrelierte. Es handelt sich um eine Umfrage, nicht um ein Urteil, und sie wird auch als solche behandelt.

Addis Abeba – ein rückwirkend angewandter Maßstab. Zwischen Januar und März 2026 forderte die Stadt für bereits laufende Verträge neue Pachtbedingungen in Höhe von etwa 4.541 ETB pro Quadratmeter und drohte dabei mit Versteigerung oder Beschlagnahmung. Der Einwand der Fachleute lautet, dass Richtwertanpassungen gemäß der Verordnung Nr. 721/2011 neue Vermietungen regeln und nicht rückwirkend auf einen Mietvertrag aus dem Jahr 2010 anwendbar sind. Es handelt sich um einen Streit über den Zeitpunkt, zu dem ein Wert festgesetzt wird, sowie über die

Nichtrückwirkung, und zum Zeitpunkt der Drucklegung war die Frage noch offen: Der Bericht hält die Einwände von Wissenschaftlern fest und fordert eine Klarstellung durch die Bundesbehörden, nicht einen Rechtsstreit.

Akgü n — ein Verbot, das als versunkene Kosten bewertet wurde. In einem im März 2026 veröffentlichten Schiedsspruch stellte ein Haager Schiedsgericht keine Enteignung von Gewerbegebietsflächen fest und akzeptierte eine Begründung der Beschränkung durch den Schutz eines Stausees, stellte jedoch einen Verstoß gegen den Grundsatz der fairen und gerechten Behandlung fest. Es sprach rund US-$ 14 Millionen zu — versunkene Kosten mit 6 Prozent Zinsen ab 2015 sowie Kosten — bei einer Klageforderung von rund US-$ 500 Millionen.

Auswirkungen für Gutachter. Die in der Rechtssache „Akgü“ festgelegte Regel ist der entscheidende Punkt, den es zu beachten gilt. In Fällen, in denen ein Nutzungsverbot nicht als Enteignung behandelt wurde, bewertete das Gericht das Grundstück nicht nach dem Restwert, als ob die verbotene Nutzung möglich wäre, sondern bewertete den tatsächlich entstandenen Aufwand. Die Differenz zwischen den zugesprochenen 14 Millionen US-$und den geforderten 500 Millionen US-$ist fast ausschließlich auf den Unterschied zwischen einer Bewertung auf Basis der versunkenen Kosten und einer Restwertbewertung desselben eingeschränkten Grundstücks zurückzuführen.

Anmerkung zur Überprüfung: Es wurden fast keine äthiopischen Gutachten aus den Jahren 2025–26 in englischer Sprache veröffentlicht. Dieser Eintrag stützt sich auf eine Regulierung, eine begutachtete Studie, zeitgenössische Berichte über einen Verwaltungsstreit sowie einen Schiedsspruch. Es wird kein im Inland festgelegter Schadensersatzbetrag angegeben.

Quellen — Studie zur Entschädigung in Hawassa, *Survey Review* (Englisch): `https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/00396265.2026.2622114`; Neufestsetzung der Pachtpreise in Addis Abeba, *Capital Ethiopia* (Englisch): `https://capitalethiopia.com/2026/03/15/real-estate-lease-price-hikes-erode-investor-confidence-in-ethiopia/`; *Akgün v Ethiopia*, endgültiger Schiedsspruch (Englisch): `https://jusmundi.com/en/document/decision/en-akgun-insaat-makina-sanayii-ve-dis-ticaret-ltd-sti-v-federal-democratic-republic-of-ethiopia-final-award-save-as-to-costs-friday-29th-august-2025`; Berichterstattung, *Addis Fortune*: `https://addisfortune.news/ethiopia-wins-in-the-hague-but-not-without-a-bill`.

Anmerkung zur Überprüfung. Es konnte kein Kassationsurteil des Bundesobersten Gerichtshofs aus den Jahren 2025–26 zur Entschädigung gemäß der Proklamation Nr. 1161/2019 „ “ (Enteignung von Grundbesitz für öffentliche Zwecke, Entschädigung und Umsiedlung) abgerufen werden: Die Website des Gerichts hängt sich auf, und der einzige Mirror enthält undatierte amharische Bände ohne nachprüfbare Einträge aus diesem Zeitraum.

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.

Südafrika — Ein Bewertungsverzeichnis für ungültig erklärt: *Property Park v Lesedi*. Oberster Gerichtshof von Gauteng, 24. Februar 2026. Das allgemeine Bewertungsverzeichnis der Gemeinde für den Zeitraum 2024–2029 wurde wegen wesentlicher Verstöße gegen die Bestimmungen zur öffentlichen Bekanntmachung und zum Einspruchsrecht des Kommunaler Grundsteuergesetzes für rechtswidrig erklärt; die Erklärung wurde für sechs Monate ausgesetzt, und die den Antragstellern für 2024/25 auferlegten Grundsteuern wurden zur Neuberechnung aufgehoben. Das einzige

südafrikanische Urteil aus diesem Zeitraum, das diese Abteilung vollständig gelesen hat, stammt aus einer gescannten Kopie, die vom Rat der Bewerter bereitgestellt wurde.

Südafrika – die Berufungsinstanz, die die Gutachten der Sachverständigen nicht gewürdigt hat: *Liberty Group v Valuation Appeal Board* . [2025] ZAGPJHC 2023, 8. Juli 2025. Die unkritische Übernahme der Angaben des kommunalen Bewerters durch die Kammer, die Verwendung von Informationen zu nicht eingetragenen Pachtverträgen sowie das Versäumnis, die widersprüchlichen Gutachten zu bewerten, machten ihre Wertermittlung unvernünftig und anfechtbar. Eine Berufungsinstanz, die den Wert einer Seite übernimmt, ohne zu begründen, warum der Wert der anderen Seite falsch war, hat keine Entscheidung getroffen.

Kenia — Grundsteuern in Höhe von ca. 17,4 Milliarden Kshs nicht zahlbar: *Tata Chemicals Magadi v Kajiado County.* [2025] KECA 1721, 24. Oktober 2025. Eine Forderung über 17.448.485.646 Kshs an Grundsteuern war nicht vollstreckbar, da die Steuern nicht in Übereinstimmung mit dem „Rating Act“ und dem „Valuation for Rating Act“ festgesetzt worden waren. In der Rechtssache „ *Kilindini Warehouse v Mombasa County*“ [2026] KEELC 4324 wurde eine einseitige Erhöhung von 743.400 Kshs auf 1.858.500 Kshs aus denselben Gründen aufgehoben und eine Rückerstattung angeordnet. Die kenianischen Gerichte überwachen das Bewertungsregister als Voraussetzung für die Steuererhebung; genau hier hat ein Einspruch gegen den Steuerbescheid die größte Wirkung, wird aber am seltensten eingelegt.

Quelle — Property Park, von der SACPVP bereitgestelltes Urteil als PDF: `https://www.sacpvp.co.za/legal/Case%20law.%20Rates.%20Gauteng%20High%20Court.%20Lesedi.%20Validty%20of%20valuation%20roll.%20non%20compliance.%202026.pdf`; Liberty (Leitsatz): `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2023/eng@2025-07-08`; Tata Chemicals: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1721/eng@2025-10-24`; Kilindini: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4324/eng@2026-07-09`.

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.

Südafrika – der Mindestpreis, festgelegt und neu festgelegt. Gemäß Regel 46A muss ein Gericht einen Mindestpreis berücksichtigen, bevor eine Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung verkauft wird, und die Urteile aus den Jahren 2025–26 zeigen, dass die Regel in beide Richtungen wirkt. Die Mindestpreise wurden gesenkt, wenn Steuerrückstände das Eigenkapital aufzehrten (*Standard Bank v Mabasa* [2025] ZAGPPHC 2111) oder nach einer gescheiterten Versteigerung (*Absa v De Heus* [2025] ZAGPPHC 2240) gesenkt, und in einem Fall wurde die Versteigerung zugunsten eines Verkaufs ohne Mindestpreis aufgehoben. In der Rechtssache „ *Absa v Kgwele* “ [2026] ZAGPPHC 504 wurde die Vollstreckung jedoch abgelehnt, da das Bewertungsgutachten gemäß dem „Property Valuers Profession Act“ mangelhaft war; in der Rechtssache „ *Nedbank v Pitt* “ [2025] ZAGPJHC 2016 wurden dreizehn Anträge mangels neuer eidesstattlicher Gutachten abgewiesen und die Sachverständigen an ihre Aufsichtsbehörden verwiesen; und in der Rechtssache „ *FirstRand v Mochesane* “ [2026] ZAFSHC 385 wurde ein eidesstattliches Gutachten als wünschenswert, aber nicht als zwingende Voraussetzung angesehen. Alle Angaben stammen aus den Leitsätzen.

Kenia — der Wert zum Zeitpunkt des Verkaufs: *Housing Finance v Kimeriah* . [2025] KECA 1215, 4. Juli 2025. Eine Entschädigungssumme von 150 Millionen Kshs für einen unrechtmäßigen Verkauf durch den Hypothekengläubiger wurde aufgehoben: Der Schaden bemisst sich nach dem Wert zum Zeitpunkt des Verkaufs, nicht zum Zeitpunkt der Verhandlung unter Berücksichtigung späterer Entwicklungen. *Feast Foods v Kenya Development Corporation* [2026] KEHC 3774 erklärte eine Versteigerung für nichtig, die auf der Grundlage einer undatierten Wertermittlung (Marktwert 295 Millionen Kshs, Zwangsverkaufswert 221,25 Millionen Kshs) für ungültig und forderte „eine ordnungsgemäße Wertermittlung, die den besten Preis widerspiegelt, der zum Zeitpunkt des Verkaufs vernünftigerweise erzielbar war"; eine Partei, die eine Wertermittlung anficht, trägt die Beweislast dafür, dies anhand anerkannter Bewertungsgrundsätze zu tun.

Quelle — Südafrikanische Leitsätze bei LawLibrary: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2025/2111/eng@2025-07-31`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpphc/2026/504/eng@2026-04-29`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/2016/eng@2025-07-09`; `https://lawlibrary.org.za/akn/za-fs/judgment/zafshc/2026/385/eng@2026-08-20`; Kimeriah: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1215/eng@2025-07-04`; Feast Foods: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/3774/eng@2026-03-23`.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Eine abgewiesene Klage: *Equity Bank v Metrocosmo* . [2025] KEHC 9183, 27. Juni 2025. Die Klage einer Bank wegen Fahrlässigkeit gegen einen Bewerter wurde abgewiesen: Es gab keinen Nachweis dafür, dass die Wertermittlung unter den fachlichen Standards lag oder den Schaden verursacht hatte, die später widersprechenden Bewerter waren nicht vorgeladen worden, und die Kreditgeber tragen die Verantwortung für ihre eigene Bonitätsprüfung.

Auswirkungen für Bewerter. In der Rechtssache „ *Metrocosmo*" wird die defensive Seite des Rechts der Bewerterhaftung in einer Form dargelegt, die ein Bewerter nutzen kann. Der Maßstab ist die berufliche Sicherheitsmarge, und diese muss durch Beweise darüber belegt werden, zu welchem Ergebnis andere Bewerter gelangt sind, und nicht durch den vom Kreditgeber geltend gemachten Verlust. Und wenn der Kreditgeber keine eigene Bewertung vorgenommen hat, kann der Gutachtenbericht des Bewerters nicht als alleinige Entscheidungsgrundlage herangezogen werden.

Anmerkung zur Überprüfung: Der südafrikanische Rat der Bewerter veröffentlicht keine Disziplinarentscheidungen, und es wurde kein Urteil aus den Jahren 2025–26 gegen einen südafrikanischen Bewerter gefunden; am ehesten kommen Vollstreckungsanträge in Frage, die aufgrund fehlerhafter Gutachten abgelehnt wurden und unter *„Kreditvergabe"* oben erwähnt sind. Kenyas Registrierungsausschuss für Bewerter war selbst Gegenstand eines Gerichtsverfahrens (*Kihoro v VRB* [2025] KEHC 1881, Aussetzung einer Streichung aus dem Register). Die Websites der nigerianischen Aufsichtsbehörden verweigerten den Zugriff.

Quelle — Metrocosmo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/9183/eng@2025-06-27`; Kihoro: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/1881/eng@2025-02-06`. Offizielle Texte.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Südafrika – die Bewertung zum Zeitpunkt der Scheidung und die Steuer, die nicht abgezogen werden muss: *S L M v H A C.* [2025] ZAGPJHC 1998, 19. Juni 2025. Eine forensische Wertermittlung zum Zeitpunkt der Scheidung ist maßgeblich für den Ausgleich der Wertzuwächse, und spekulative künftige Steuern auf noch nicht verkaufte Vermögenswerte müssen davon nicht abgezogen werden. Nur Leitsatz. In der Rechtssache „ *N S v R S*“ [2025] ZAKZDHC 99 wurde das Miteigentum durch einen Verkauf unter Vorbehalt einer Reserve in Höhe von 5 Millionen Rand oder durch den Auskauf des halben Anteils für 3 Millionen Rand beendet.

Kenia — bewertet, anschließend ausgezahlt oder verkauft. Das kenianische Muster zeigt sich einheitlich in fünf Urteilen aus dem Jahr 2025: Das Ehevermögen wird zu gleichen Teilen aufgeteilt, von einem gemeinsamen oder staatlichen Bewerter bewertet, und ein Ehepartner zahlt den anderen innerhalb einer festgelegten Frist zu diesem Betrag aus; geschieht dies nicht, wird das Vermögen verkauft. In der Rechtssache „ *Trompell v Titus*“ [2025] KEELC 5831 belief sich der Betrag auf ca. 26.000.000 Kshs gemäß dem staatlichen Bewerter; in der Rechtssache „ *Opondo v Odebero*“ [2025] KEHC 4562 wurde eine gerichtlich bestätigte Bewertung von ca. 103.500.000 Kshs bestätigt; in der Rechtssache „ *TOL v CMM*“ [2025] KEHC 3582 sollte die Bewertung „im Ist-Zustand“ einschließlich der Verbesserungen erfolgen. Ist der Bewerter ein Vertreter der Regierung, verschwindet der Streit der Parteien über den Wert weitgehend – was auch beabsichtigt ist.

Quelle — S L M: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2025/1998/eng@2025-06-19` (Leitartikel); Trompell: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/5831/eng@2025-07-30`; Opondo: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/4562/eng@2025-04-08`; TOL: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/3582/eng@2025-03-17`.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

Kenia — Die Haftung des Verwalters entspricht dem aktuellen Wert. In der Rechtssache „ *Estate of Ann Njeri Gichuru*“ [2025] KEHC 15338 wurde ein Verwalter, der Nachlassvermögen ohne Befugnis verkauft hatte, persönlich haftbar gemacht, wobei als Maßstab der *aktuelle* Marktwert von zwei Immobilien in Nairobi diente, der von einem einzigen gemeinsamen Bewerter festgesetzt wurde — nicht der bei dem unberechtigten Verkauf erzielte Preis. In der Rechtssache „ *Wairima v Wairima*“ [2025] KEHC 19720 wurde die Wertermittlung des Ministeriums für Land (ca. 1.000.000 Kshs für das Grundstück, ca. 540.000 Kshs für die Bebauung) derjenigen des Landkreises (ca. 1.800.000 Kshs bzw. ca. 400.000 Kshs) vorgezogen, und ein Betrag von ca. 1.200.000 Kshs wurde als an die Begünstigten zu zahlender Betrag bestätigt. Für zwei weitere Nachlässe wurde eine unabhängige, registrierte Wertermittlung zum aktuellen Marktwert angeordnet. In Südafrika wurden keine Erkenntnisse zur Wertermittlung von Immobilien aus Nachlässen gefunden.

Quelle — Gichuru: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/15338/eng@2025-10-31`; Wairima: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/19720/eng@2025-06-12`. Offizielle Texte.

Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern und über Abfindungen

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

Südafrika — beizulegender Zeitwert unter Sanktionen und ein Buy-out einer geschlossenen Aktiengesellschaft. In der Rechtssache „ *Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings*“ [2026] ZASCA 101 ordnete das Oberste Berufungsgericht an, dass die Anteile einer Minderheit an einer Hotel-Holdinggesellschaft zum beizulegenden Zeitwert zurückgekauft werden, wobei die Anteile aufgrund von Sanktionen eingefroren waren und der Rückkauf einer ministeriellen Genehmigung unterlag – beizulegender Zeitwert in einem Fall, in dem kein Markt existieren konnte. In der Rechtssache „ *Gray v Ferrier*“ [2025] ZAWCHC 558 wurde der Anteil eines Mitglieds unter Berücksichtigung von Empowerment- und Beitragsfaktoren mit 1.075.000 Rand bewertet. *Van Wyk v Lategan* [2026] ZAGPJHC 783 wurde ein Trust dazu verurteilt, den Halbanteil eines Miteigentümer-Trusts zum unabhängigen Marktwert zu erwerben, anstatt einen Verkauf zu erzwingen. Alle Leitsätze.

Kenia — der Miteigentümer und die Miete seit 1997. [2026] KEELC 4093, 2. Juli 2026. Der Auskauf eines Miteigentümers wurde auf der Grundlage des von einem einzigen unabhängigen Bewerter ermittelten aktuellen Marktwerts angeordnet, unter Berücksichtigung der Mieteinnahmen seit 1997. Es wurde keine Bewertung für einen Auskauf wegen Ausbeutung für diesen Zeitraum festgestellt.

Quelle — Swanvest: `https://lawlibrary.org.za/akn/za/judgment/zasca/2026/101/eng@2026-07-21`; Gray: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-wc/judgment/zawchc/2025/558/eng@2025-08-26`; Van Wyk: `https://lawlibrary.org.za/akn/za-gp/judgment/zagpjhc/2026/783/eng@2026-03-03`; Tonui: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2026/4093/eng@2026-07-02`.

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.

Kenia — Die Entschädigung richtet sich nach dem Wert zum Zeitpunkt des Schadens, nicht nach dem Wert bei Vertragsbeginn: *APA Insurance v Britind* . [2025] KECA 1602, 3. Oktober 2025. Das Berufungsgericht bemessete die Entschädigung anhand des Wertes der versicherten Gegenstände zum Zeitpunkt des Schadensfalls, nicht anhand der zwei Monate zuvor vorgenommenen Bewertung bei Vertragsbeginn, und reduzierte den besonderen Schadenersatz auf 58.608.224 Kshs – Gebäudeschaden Kshs 35.130.575. In der Rechtssache „ *Mombasa Cement v Kenindia Assurance* “ [2026] KEHC 12926 war ein eingestürzter Mischsilo auf Neuwertbasis im Rahmen einer Maschinenversicherung mit einer Versicherungssumme von 3 Milliarden Kshs abgedeckt: 664.767.843 Kshs für das Silo und 982.434.033 Kshs für entgangenen Gewinn, insgesamt 1.647.201.876 Kshs.

Kenia — Wertminderung oder Wiederherstellung, nicht beides. Das Energie- und Erdölgericht in der Rechtssache „ *Gatonye v KPLC*“ [2025] KEET 20 entschied, dass die Entschädigung für Wegerechte den Wertverlust des betroffenen Teils widerspiegeln sollte, gestützt auf ein fachliches

Gutachten, wobei für die fortdauernde Wegerechtsverletzung 1.500.000 Kshs festgesetzt wurden. Vor dem Environment and Land Court wird der Maßstab für die Wegerechtsverletzung wie folgt neu formuliert: „die Höhe des Wertverlusts oder die Kosten für die Wiederherstellung des Grundstücks, jedoch nicht beides“ — *Njuguna v SS Mehta* [2025] KEELC 18613, wobei ein Anspruch auf Wiederherstellung als Doppelung des allgemeinen Schadensersatzes in Höhe von 12.000.000 Kshs angesehen wird.

Anmerkung zur Überprüfung. Es wurde kein südafrikanisches Urteil aus den Jahren 2025–26 zu Wiedereinsetzung gegen Entschädigung, Unterversicherung oder bergbaubedingte Bodensenkungen gefunden; „ *Capital Propfund v UPL*“ [2026] ZAKZPHC 61 besagt lediglich, dass ein deliktischer Anspruch wegen Kontamination im Stadium der Klagebegründung zulässig ist. Keine Fundstellen in Nigeria, der DR Kongo, Angola oder Äthiopien.

Quelle — APA: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keca/2025/1602/eng@2025-10-03`; Mombasa Cement: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/12926/eng@2026-08-12`; Gatonye: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keet/2025/20/eng@2025-05-15`; Njuguna: `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/keelc/2025/18613/eng@2025-12-11`. Offizielle Texte.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

Was in diesem Teil für die einzelnen Gerichtsbarkeiten behandelt wird und was aus dem vorherigen Teil übernommen wird:

- **Nigeria — die verfassungsrechtliche Frage**. Der Konflikt zwischen § 29 des Landnutzungsgesetzes und der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie war Gegenstand umfangreicher Rechtsstreitigkeiten und ist hier nach wie vor ungelöst. Vier Urteile aus den Jahren 2025–26 sind im Abschnitt zu Nigeria aufgeführt, doch in keinem davon wird die Entschädigung bemessen: *Edu v Mobil* Es wird entschieden, wo ein solcher Anspruch anzusiedeln ist: „ *WinHomes*“ legt fest, dass dies in erster Instanz geschieht, „ *Adebo*“ entscheidet, wann ein Widerruf trotz unzureichender Bekanntmachung wirksam bleibt, und „ *Onigbanko*“ ordnet nach der Nichtigerklärung einer Enteignung eine Maßnahme wegen Hausfriedensbruchs an. Eine nigerianische Entscheidung, die tatsächlich nicht verbrauchte Verbesserungen gemäß § 29 beziffert, steht für die Abteilung nach wie vor an erster Priorität.

- **Kenia – der Index**. Das Landenteignungsgericht wird untersucht: Etwa zehn seiner Entscheidungen aus den Jahren 2025–26 sowie eine Entscheidung des Environment and Land Court, mit der ein Urteil des Gerichts aufgehoben wurde, sind oben aufgeführt und im offiziellen Bericht nachzulesen. Was noch ungeprüft bleibt, ist der Bodenwertindex selbst – wie er konstruiert ist und welcher Spielraum für Marktnachweise bleibt, wo der Index maßgeblich ist. Das ist eine Frage, die den Index betrifft und nicht eine einzelne Immobilie, und sie ist das nächste Ziel der Abteilung in Kenia .

- **Demokratische Republik Kongo – die Rechtsprechung und die Reform von 2025**. Es wurde keine kongolesische Entscheidung herangezogen, und das von der Nationalversammlung am 14. Dezember 2025 verabschiedete Reformgesetz muss, sobald sein Wortlaut vorliegt, im Lichte des oben beschriebenen Rahmens von 1973 Rahmen von 1973 gelesen werden.

- **Südafrika – die Rechtsprechung**. Keine Entscheidung wendet § 12 Abs. 1 des Gesetzes von 2024 an, das nicht in Kraft ist; die oben genannten Fälle *NAD Property*, *Poti* und *Shah* wurden nach dem früheren Gesetz entschieden und sind anhand der Leitsätze wiedergegeben.

Wie die Gerichte die im Gesetz von 2024 aufgeführten Umstände gegeneinander abwägen werden, ist die entscheidende Frage.

- **Angola – die *Rechtsprechungço*.** Der obige Abschnitt nennt die Formel aus dem Lei 1/21 und dem Dekret 147/25. Es wurde in öffentlich zugänglichen Quellen keine angolanische Berufungsentscheidung gefunden, in der ein Entschädigungsbetrag festgelegt wurde, und ob die Gerichte die im Dekret enthaltene Formel so behandeln, dass sie den gesetzlichen Marktwertstandard für betroffene Veräußerungen ersetzt, bleibt hier unbeantwortet.

- **Äthiopien — die Berufungsakte**. Der obige Abschnitt stützt sich auf eine Regulierung, eine Erhebung und einen Schiedsspruch. Äthiopische Berufungsurteile, in denen die Regulierung Nr. 472/2020 angewendet wird, sind nicht auf Englisch veröffentlicht, und der Streit um die Neufestsetzung der Pachtzinsen in Addis Abeba war zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht entschieden.

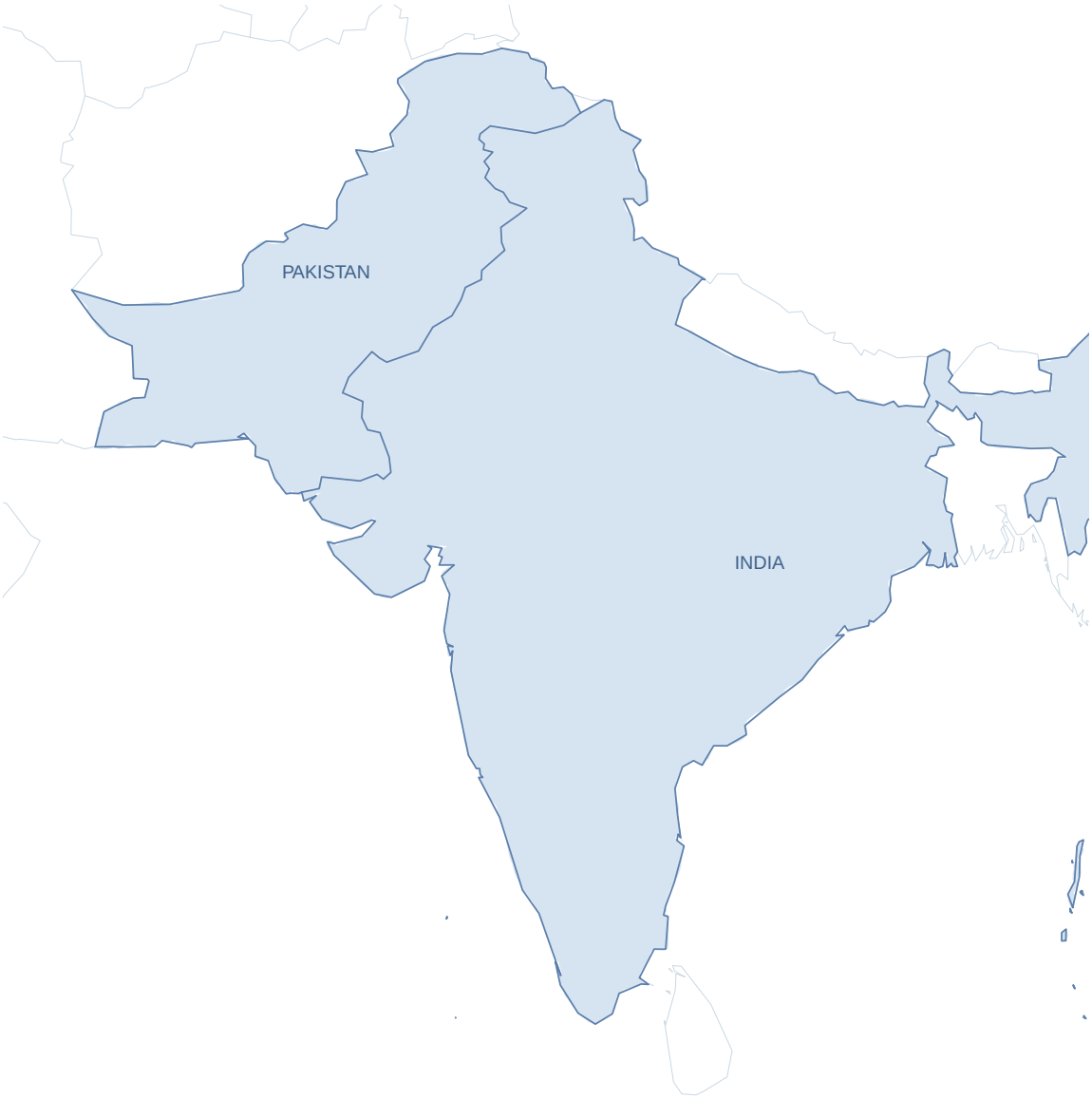
Aktuelle Gerichtsurteile aus Südasien: Indien, Pakistan

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/xrg09h80

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 Gerichtsbezirke sind umrandet und schattiert dargestellt.

Umfang und Quellen

Dies ist der *erste* Teil der Reihe zu Südasien, der Indien und Pakistan abdeckt. Wie bei der Ozeanien-Studie in dieser Ausgabe erstreckt sich dieser erste Teil über einen Zeitraum, der über ein einzelnes Quartal hinausgeht: Er behandelt Entwicklungen von anhaltender praktischer Bedeutung bis einschließlich des dritten Quartals 2026. Die folgenden Teile werden vierteljährliche Aktualisierungen sein.

Die in dieser Folge behandelten Themenbereiche werden gleich zu Beginn genannt. Der Großteil befasst sich mit der Entschädigung bei Zwangsenteignung – von „expropriation“, der Enteignung von Privateigentum durch den Staat, was in den USA als „eminent domain“ oder „condemnation“ bezeichnet wird – in beiden Ländern, zusammen mit einer indischen Stempelsteuerbewertung und einer

indischen Entscheidung zum Besitz bei umstrittenem Eigentumsrecht. Es folgen kürzere indische Beiträge zur Wertermittlung im Vorfeld einer Versteigerung durch einen Kreditgeber, zur Berufsordnung eines registrierten Bewerters, zum ehelichen Vermögensrecht sowie zur Aktienbewertung bei einem Buy-out und im Insolvenzfall. Jeder Länderkapitelabschnitt beginnt mit der Nennung seines jeweiligen Kontexts; eine Aussage, die in einem Kontext getroffen wird, sollte nicht automatisch auf einen anderen Kontext übertragen werden.

Die Quellen sind folgende: Für Indien das Urteilsportal des Obersten Gerichtshofs von Indien (INSC) sowie neutrale Verweise, bei denen der Urteilstext abrufbar war, das Beschlussportal des National Company Law Tribunal sowie ansonsten englischsprachige Rechtsberichterstattung (LiveLaw und Fachzeitschriften), wie an der jeweiligen Stelle angegeben. Für Pakistan war die Website des Obersten Gerichtshofs nicht erreichbar; die Darstellung stützt sich auf Presseberichte und, im Falle einer Entscheidung, auf eine inoffizielle Kopie des Urteils. Wo eine Entscheidung nur in sekundären Quellen gelesen wurde, wird dies angegeben.

Alle Quellen in dieser Ausgabe wurden auf Englisch gelesen, der Sprache der obersten Gerichte beider Länder; es wurden keine Übersetzungen herangezogen. Die beiden folgenden Absätze beschreiben die Vorgehensweise der Abteilung bei Material, das in einer anderen Sprache gelesen wurde. Sie gelten für die gesamte Ausgabe und werden hier für die übersetzten Ausgaben beibehalten, doch kein Beitrag in dieser Ausgabe fällt darunter.

Herkunft und maschinelle Übersetzung. Wenn eine Entscheidung oder ein Dokument in dieser Übersicht in einer anderen Sprache als Englisch vorlag, wurde es in einer maschinellen Übersetzung gelesen, was an der entsprechenden Stelle durch einen Quellenverweis offengelegt wird, der die Veröffentlichung in der Originalsprache sowie einen Link dazu enthält. Dafür gibt es zwei Gründe. Der erste ist die Offenheit: Eine maschinelle Übersetzung einer gerichtlichen Entscheidung ist nicht die Entscheidung selbst, und ein Leser, der abwägt, ob er sich auf eine These verlassen soll, sollte wissen, wie diese auf diese Seite gelangt ist. Der zweite Grund ist praktischer Natur. Diese Zeitschrift veröffentlicht übersetzte Ausgaben, darunter eine arabische Ausgabe sowie japanische, koreanische und chinesische Ausgaben. Eine übersetzte Ausgabe, die unser Englisch wieder in die Sprache zurückübersetzt, in der die Quelle verfasst wurde, würde zwei Übersetzungen miteinander vermischen, anstatt eine zu revidieren. Der beibehaltene Link ermöglicht es jeder Ausgabe, auf dem Original aufzubauen, das die einzige Version ist, die Rechtskraft besitzt.

Es gibt keinen konkurrierenden Text in der Originalsprache. Eine Konsequenz der oben beschriebenen Vorgehensweise muss klar zum Ausdruck gebracht werden, da sie bestimmt, wie die übersetzten Ausgaben dieser Ausgabe zu erstellen sind.

Alles, was diese Abteilung zu einer in einer anderen Sprache verfassten Entscheidung sagt , ist eine *eigene, auf Englisch verfasste Zusammenfassung.* Es handelt sich dabei nicht um eine Übersetzung des Wortlauts des Gerichts und darf niemals als solche dargestellt werden. Wenn ein Fachbegriff in Anführungszeichen steht, wird der Originalbegriff daneben angegeben, entweder in der Originalschrift oder in Transkription, und der Originalbegriff ist maßgebend; die englische Angabe ist eine Erläuterung, keine Wiedergabe der Entscheidung.

Der Grund für dieses Beharren ist eine ganz bestimmte Gefahr. Würde eine Ausgabe in der Sprache eines besprochenen Urteils durch die Rückübersetzung dieses englischen Textes in diese Sprache erstellt, wäre das Ergebnis ein zweiter Textkorpus in der Sprache des ursprünglichen Urteils, der dieses Urteil mit Worten beschreibt, die nicht vom Gericht stammen. Ein Leser könnte nicht erken-

nen, welcher Text rechtsverbindlich ist, und die Zeitschrift hätte damit Verwirrung gestiftet. Diese Gefahr besteht in diesem Beitrag nicht, dessen Quellen alle auf Englisch verfasst sind; sie betrifft jedoch die Beiträge in dieser Ausgabe, die Urteile in anderen Sprachen zusammenfassen.

Ausgaben in einer der hier untersuchten Sprachen müssen diese Passagen daher als *redaktionelle Beschreibung* behandeln, die auch als solche dargestellt wird, und müssen dem Link **„Quelle“** zum Original folgen, wenn die eigentliche Formulierung des Gerichts gewünscht ist. Was nicht passieren darf, ist ein stillschweigender Hin- und Rückweg, der eine konkurrierende Fassung einer Entscheidung in der Sprache erzeugt, in der die Entscheidung verfasst wurde.

Die Angaben in dieser Übersicht sollten nicht allein auf der Grundlage der englischen Beschreibung herangezogen werden. Verweise auf Rechtsfälle und Gesetzestexte sollten anhand des offiziellen Berichts oder des Amtsblatts in der Originalsprache überprüft werden, bevor sie für die Praxis oder für eine 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.

Indien — Bewertungsstichtag, Auswahl der Vergleichsobjekte und tatsächliche Nutz

Die indischen Punkte betreffen die Entschädigung für die Enteignung von Grundstücken – den Bewertungsstichtag und die Vergleichsobjekte – sowie die gesetzliche Bewertung für die Stempelsteuer und die Rechtsstellung eines Besitzers bei umstrittenem Eigentumsrecht.

Verschiebung des Bewertungsstichtags wegen unangemessener Verzögerung. In der Rechtssache *Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka* (2. Januar 2025, Richter Gavai und Viswanathan) entschied der Oberste Gerichtshof, dass die Entschädigung für enteignetes Land zwar in der Regel auf der Grundlage des am Tag der vorläufigen Bekanntmachung geltenden Marktwerts (der ersten veröffentlichten Bekanntmachung der Regierung über die beabsichtigte Enteignung – dem Standardbewertungsstichtag im indischen Enteignungsrecht) , ein Gericht jedoch ausnahmsweise den Bewertungsstichtag verschieben kann, wenn es zu einer unangemessenen Verzögerung bei der Festsetzung oder Auszahlung der Entschädigung gekommen ist . In der Rechtssache „ *Vaz* “ verschob das Gericht den Stichtag – das Datum, auf das sich das Wertgutachten bezieht – von der vorläufigen Bekanntmachung aus dem Jahr 2003 auf den Schiedsspruch aus dem Jahr 2019, was einer Verschiebung um sechzehn Jahre entspricht, und stellte dabei fest, dass „Geld das ist, was man dafür kaufen kann“ und dass eine um zwei Jahrzehnte verzögerte Entschädigung eine Verhöhnung der Gerechtigkeit darstellen würde. Die zusätzliche Belastung wurde dem Staat und dem Ausschuss für industrielle Entwicklung auferlegt und nicht dem Projektträger.

Obwohl die Entscheidung vor dem Zeitraum ergangen ist, auf den sich dieser Abschnitt im Wesentlichen bezieht, wird der Fall hier aufgeführt, da er den maßgeblichen Grundsatz darlegt und da die Abteilung in den anderen untersuchten Rechtsordnungen keine vergleichbare Rechtslehre ausfindig machen konnte.

Auswirkungen für Bewerter. Ein indischer Bewerter, der im Rahmen eines Erwervsprozesses beauftragt wurde, darf den Bewertungsstichtag nicht als gegeben hinnehmen. Wenn der Besitz bere-

its lange vor der Entscheidung bestand, ist der Stichtag an sich umstritten, und ein Gutachten, das sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Bekanntgabe bezieht, beantwortet möglicherweise die falsche Frage. Die umsichtige Vorgehensweise besteht darin, die Bewertung zu beiden Zeitpunkten vorzunehmen und die Differenz anzugeben.

***Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd*, 2026 INSC 480; 2026 LiveLaw (SC) 494 (12. Mai 2026) — Vergleichsgrundstücke müssen von ähnlicher Art sein.** Sanjay Kumar und K. Vinod Chandran, Richter, entschieden über eine Berufung gegen den Erwerb von 1.394 Quadratmetern Highways Authority of India (NHAI) zur Enteignung von 1.394 Quadratmetern Grundstück im Bezirk Nagpur zum Zwecke der Verbreiterung einer Nationalstraße. Die zuständige Behörde stufte das Grundstück als landwirtschaftlich genutzt ein und sprach eine Entschädigung in Höhe von Rs 161,63 pro Quadratmeter zu. Der Grundstückseigentümer machte geltend, dass das Grundstück industriell genutzt werde, und stützte sich dabei auf einen Kaufvertrag aus dem Jahr 2017 über ein Wohnbaugrundstück von 195,09 Quadratmetern im nahegelegenen „*mouza*“ (Steuerdorf) Saoner zu einem Preis von Rs 3,588 pro Quadratmeter ; außerdem berief er sich auf den „Ready Reckoner“ — Maharashtras offizielle Richtpreisliste — mit einem Preis von Rs 2,020 pro Quadratmeter. Der Schiedsrichter akzeptierte, dass das Grundstück nicht landwirtschaftlich genutzt wurde, und wandte mit einem Schiedsspruch vom 22. November 2021 den im Kaufvertrag genannten Preis von Rs 3,588 an. Der Bezirksrichter hob den Schiedsspruch auf; das Oberster Gerichtshof von Bombay setzte ihn wieder in Kraft. Der Oberste Gerichtshof entschied, dass § 26 Abs. 1 Buchstabe b des Gesetzes über das Recht auf angemessene Entschädigung und Transparenz bei der Erwerb, Rehabilitation und Wiederansiedlung von 2013 vorschreibt, dass der durchschnittliche Verkaufspreis aus Kaufverträgen für eine *ähnliche Art von Grundstück* hergeleitet werden muss, dass Wohnbauland in einem anderen Dorf keine ähnliche Art wie industriell genutztes Grundstück darstellt und dass die in diesem Paragrafen vorgesehene Methode es nicht zulässt, sich auf einen einzigen Kaufvertrag zu stützen. Der Schiedsrichter habe diese Vorgaben „völlig ignoriert“, und der Schiedsspruch sei aufgrund offensichtlicher Rechtswidrigkeit ungültig. Das Gericht wandte stattdessen § 26 Abs. 1 Buchstabe a an und setzte die Entschädigung auf den im „Ready Reckoner“ angegebenen Wert von Rs2.020 pro Quadratmeter fest, anstelle der vom Schiedsrichter festgesetzten Rs3.588, mit den sich daraus ergebenden gesetzlichen Zusatzleistungen.

Auswirkungen für Gutachter. Hierbei handelt es sich um eine gesetzliche Vorschrift zur Auswahl von Vergleichsobjekten, die ungewöhnlich explizit formuliert ist. Was das Gericht abgelehnt hat, war kein ungenauer Vergleichsfall, sondern ein *unzulässiger* : Ein Wohnimmobilienbeispiel kann den Wert eines Gewerbegrundstücks nicht belegen, egal wie sorgfältig es angepasst wird, da das Gesetz eine Ähnlichkeit der Art verlangt und nicht eine vertretbare Anpassung über den Unterschied hinweg. Leser der Rubrik „ *Foundations*“ in dieser Ausgabe werden diesen Punkt erkennen. Beitrag 010 argumentiert, dass eine Vergleichsgruppe, der es an Variation in dem relevanten Merkmal mangelt, den Beitrag dieses Merkmals überhaupt nicht ermitteln kann und dass die Lösung darin besteht, die Daten zu ändern statt den Schätzer. § 26 Abs. 1 Buchstabe b kommt gesetzlich zu demselben Ergebnis: Wenn das einzige Vergleichsobjekt vom falschen Typ ist, besteht die Lösung nicht darin, die Anpassung zu verschärfen, sondern ein besseres Vergleichsobjekt zu finden. Beachten Sie auch, dass das Gericht nicht einfach den niedrigeren Wert bevorzugte – es ersetzte ihn durch eine andere, unabhängig abgeleitete Grundlage, den „Ready Reckoner“, was wiederum daran erinnert, dass die Ablehnung eines Beispiels den Bewerter dazu zwingt, eine konkrete Alternative vorzuschlagen, anstatt sich auf bloße Kritik zu beschränken.

Quelle: – das Urteil, 2026 INSC 480, vom 12. Mai 2026 (auf Englisch): `https://www.livelaw.in/pdf_upload/2026/05/13/5623020252026-05-12-673734.pdf`; LiveLaw-Bericht: `https://www.livelaw.in/supreme-court/l`

and-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076.

***Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan* , Oberster Gerichtshof, 24. August 2026 — Maßgeblich ist die tatsächliche Nutzung, nicht der Bebauungsplan.** Die Richter Pardiwala und Vinod Chandran JJ entschieden, dass die Wertermittlung für die Stempelsteuer gemäß dem Rajasthan Stamp Act 1998 vom tatsächlichen Nutzer der Immobilie abhängt und nicht von der Zonenklassifizierung, die dem Gebiet durch den Bebauungsplan zugewiesen wurde. Die Räumlichkeiten waren als Fabrik gemäß dem „Factories Act 1948" und als Industriebetrieb beim District Industries Centre in Jaipur registriert. Der Rajasthan High Court hatte sie als gewerblich neu eingestuft, da dort auch hergestellte Waren vor Ort verkauft wurden. Der Oberster Gerichtshof hob diese Entscheidung mit der Begründung auf, dass hergestellte Waren irgendwo verkauft werden müssen und dass der Verkauf am Herstellungsort – selbst im Einzelhandel – eine industrielle Nutzung nicht in eine gewerbliche Nutzung umwandelt. Die ursprünglichen Feststellungen der zuständigen Behörden wurden wiederhergestellt.

Auswirkungen für Gutachter. Das Urteil unterscheidet zwischen zwei Aspekten, die leicht miteinander verwechselt werden: der einem Grundstück zugewiesenen planungsrechtlichen Zweckbestimmung und der tatsächlichen Nutzung. Für eine gesetzliche Wertermittlung ist Letzteres maßgeblich. Dies hat offensichtliche Auswirkungen auf die „Highest and Best Use"- (Bewertung nach dem Grundsatz der höchsten und besten Nutzung), bei der die Flächennutzungsausweisung zwar Aufschluss darüber gibt, was zulässig ist, nicht jedoch darüber, was tatsächlich geschieht – und diese beiden Aspekte weichen häufiger voneinander ab, als in Bewertungsgutachten anerkannt wird. Dies widerspricht auch einer gängigen Vereinfachung – nämlich der Ablesung der Flächennutzungsklasse aus dem Masterplan und der entsprechenden Preisbemessung –, die unter diesen Umständen zu einer Bewertung der Immobilie auf der Grundlage einer falschen Nutzungsprämisse geführt und eine wesentlich höhere Steuer zur Folge gehabt hätte. Eine damit zusammenhängende Frage der Einstufung ist derzeit vor den australischen Gerichten anhängig; siehe den Ozeanien-Beitrag in dieser Ausgabe.

Quelle — LiveLaw (auf Englisch lesen): https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790.

***M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District*, 2026 LiveLaw (SC) 868 (August 2026).** Der Oberste Gericht entschied, dass in Fällen, in denen ein echter Streit über das Eigentumsrecht besteht – gestützt durch langjährigen Besitz, eingetragene Urkunden und Mutationen (Einträge, die die staatlichen Steuerunterlagen darüber aktualisieren, wer das Grundstück besitzt) – der Staat eine summarische Räumung nicht als Ersatz für eine ordnungsgemäß eingeleitete Klage zur Klärung des Eigentumsrechts nutzen darf.

Auswirkungen für Gutachter. Ein langjähriger Besitz in Verbindung mit einem umstrittenen Eigentumsrecht stellt in erster Linie ein Problem der Marktfähigkeit dar und erst in zweiter Linie ein rechtliches Problem. Die Entscheidung bedeutet, dass ein solcher Anspruchsteller nicht auf administrativem Wege entfernt werden kann, was die Annahmen, die ein Gutachter hinsichtlich des tatsächlich zu bewertenden Rechtsanspruchs und der Dauer des Streits treffen sollte, wesentlich verändert.

Quelle — LiveLaw (auf Englisch lesen): https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765.

Der höchste Vergleichswert, nicht der Durchschnitt: *Manohar v State of Maharashtra.* 2025 INSC 900, 28. Juli 2025. Wenn mehrere Vergleichswerte für ähnliche Grundstücke vorliegen, bestimmt der *höchste echte* Vergleichswert den Marktwert; eine Mittelwertbildung ist nur zulässig, wenn die Preise nur geringfügig voneinander abweichen. Das Gericht legte ein Vergleichsobjekt von 72.900 Rupien pro Morgen aus dem März 1990 zugrunde, zog zwanzig Prozent für den Unterschied zwischen einer kleinen Parzelle und einer großen Fläche ab und erhöhte die Entschädigung von 32.000 Rupien auf 58.320 Rupien pro Morgen.

Auswirkungen für Gutachter. Dies steht im Gegensatz zu dem Instinkt, den die meisten Ausbildungen im Bereich der Wertermittlung vermitteln. Ein Gutachter, der den Durchschnitt einer Reihe von Vergleichsobjekten ermittelt, unterbewertet nach dieser Logik systematisch den Eigentümer – denn das Gesetz fragt danach, welchen Preis das Grundstück erzielen *würde*, und ein verkaufswilliger Verkäufer verkauft an den Höchstbietenden, nicht zum Marktdurchschnitt.

Das Datum ist das der Bekanntmachung: *Sumitraben Gamit* und *S. V. Global Mill.* Die Ausnahmebestimmung in § 26 Abs. 1 des Gesetzes von 2013 legt den Stichtag auf den Zeitpunkt der vorläufigen Bekanntmachung gemäß § 11 fest, und der 1. Januar 2014 gilt nur für Fälle, die aus dem Gesetz von 1894 übernommen wurden; eine Entscheidung des High Court, , in der das spätere Datum herangezogen wurde, wurde aufgehoben (21. April 2025). *S.V. Global Mill* (2026 INSC 138, 9. Februar 2026) bestätigt dies für Schiedssprüche, die nach dem 1. Januar 2014 ergangen sind.

Kurz notiert. In den Verfahren zur Ringumgehungsstraße von Hyderabad wies das Gericht eine Auktion nach Bekanntgabe als unzuverlässig zurück und stützte sich auf sechs Urkunden vor Bekanntgabe, wobei der höchste Wert auf zwanzig Prozent (zusammengerechnet) angehoben wurde. *Hinweis*: Zwei Sekundärquellen widersprechen sich hinsichtlich des daraus resultierenden Satzes – die eine gibt Rs 44,64 Lakh pro Acre an, anstelle der vom High Court festgesetzten Rs 1,35 Crore, die andere, dass die Rs 1,35 Crore auf einem Abschlag von siebzig Prozent auf den Mindestpreis beruhten; der offizielle Text konnte nicht abgerufen werden, und die Frage bleibt offen. In der Rechtssache *Tarsem Singh* (2026 INSC 291, 25. März 2026; Surya Kant – CJI und Ujjal Bhuyan – J) bestätigte das Gericht im Rahmen des Revisionsantrags der Behörde, dass Enteignungen für Nationalstraßen zwischen 1997 und 2015 mit einer Entschädigung sowie Zinsen verbunden sind, ungeachtet der von der Behörde geschätzten Belastung in Höhe von etwa Rs 29.000 crore, und legte daraufhin die Grenzen fest. Nur Grundstückseigentümer, deren Entschädigungsposten am oder nach dem 28. März 2008 noch vor einem der vorgeschriebenen Gerichte anhängig waren, können Schmerzensgeld, Zinsen und Zinsen auf das Schmerzensgeld geltend machen; ein Grundstückseigentümer, der diese Entschädigungsposten verspätet geltend gemacht hat, erhält Zinsen erst ab dem Datum der Geltendmachung; und Ansprüche, die vor dem 28. März 2008 abgeschlossen wurden, dürfen nicht wieder aufgenommen werden. Bereits gezahlte Beträge sind nicht rückforderbbar.

Quelle — *Manohar*, offizielles PDF des Obersten Gerichtshofs: `https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=269002023&type=j&order_date=2025-07-28&from=latest_judgements_order`; *S.V. Global Mill*, offizielles PDF: `https://www.sci.gov.in/sci-get-pdf/?diary_no=366642022&type=j&order_date=2026-02-09&from=latest_judgements_order`; *Sumitraben Gamit*, Datenbankeintrag: `https://lawtext.in/judgement.php?bid=2103&ref=8484713600`; *Tarsem Singh*, Urteil (Kopie des „Supreme Court Observer"): `https://www.scobserver.in/wp-content/uploads/2026/03/SCO.LR_Judgement_0ANational-Highways-Authority-of-India-v-Tarsem-Singh-.pdf`.

Pakistan – ein großzügiges Maß und ein enges Tor

Der Kontext dieses Abschnitts ist die Entschädigung für die zwangsweise Enteignung von Grundstücken. Zwei Urteile aus dem Jahr 2026 gehen in entgegengesetzte Richtungen, und im Zusammenspiel beschreiben sie die pakistanische Position genauer als jedes einzelne für sich. Die Verfahren vor den pakistanischen Obersten Gerichten werden in Englisch geführt; in diesem Abschnitt war keine Übersetzung erforderlich.

***District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan*, Oberster Gerichtshof, 6. Juli 2026 — „Gold für Gold, nicht Kupfer“: Was die Entschädigung widerspiegeln muss.** Zivilrechtsbeschwerden 203-P bis 206-P aus dem Jahr 2023 sowie die damit verbundenen Berufungen aus den Jahren 2024 und 2025 wurden am 24. Februar 2026 von Muhammad Ali Mazhar und Musarrat Hilali, Richter am Obersten Gerichtshof, verhandelt; das Urteil, das etwa zwanzig Seiten umfasste und von Richter Mazhar verfasst wurde, wurde am 6. Juli 2026 verkündet. Der Oberste Gerichtshof wies alle Berufungen der Regierung von Khyber Pakhtunkhwa zurück und bestätigte die Erhöhung der Entschädigung, die vom Schiedsgericht festgesetzt und vom Obergericht Peshawar bestätigt worden war, für Grundstücke im Distrikt Swabi, die für den Ausbau des Pehure-Hochkanals enteignet worden waren. Das Schiedsgericht hatte eine Kommission zur Vor-Ort-Besichtigung eingesetzt, um den Marktwert zu ermitteln; die Regierung beanstandete, dass landwirtschaftliche Flächen wie Wohnbauland entschädigt worden seien; und der Schiedsspruch des Obergerichts enthielt zwanzig Prozent als Entschädigung für den Verlust der landwirtschaftlichen Nutzung. Das Gericht stellte fest, dass die Befugnis des Staates, Privatbesitz für öffentliche Zwecke zwangsweise zu enteignen, nicht absolut ist und dass die Gerichte die verfassungsrechtliche Pflicht haben, sicherzustellen, dass ein Grundstückseigentümer eine Entschädigung erhält, die den tatsächlichen Wert der Immobilie widerspiegelt, anstatt einer willkürlichen oder veralteten Bewertung —- dem Eigentümer soll, wie es in den Presseberichten heißt, die dem Urteil zugeschrieben wird, „Gold für Gold, nicht Kupfer“ gezahlt werden. Daraus ergeben sich drei Grundsätze, die jeweils eine Bewertungsanweisung darstellen:

- Die Entschädigung muss den tatsächlichen Marktwert widerspiegeln und darf sich nicht lediglich auf den offiziellen Satz des stellvertretenden Kommissars stützen;
- Die Behörde muss das zukünftige Entwicklungspotenzial sowie dessen voraussichtliche Nutzung berücksichtigen; und
- wenn sich das Enteignungsverfahren verzögert hat, müssen der Anstieg der Grundstückspreise und die Auswirkungen der Inflation während des Verzögerungszeitraums in der Entschädigungssumme berücksichtigt werden.

Auswirkungen für Gutachter. Der erste Satz unterscheidet zwischen einem Verwaltungssatz und dem Marktwert: Der vom stellvertretenden Kommissar festgelegte Satz ist ein praktischer offizieller Wert, der jedoch nicht als das angesehen wird, was das Gesetz verlangt. Der zweite Satz bezieht das zukünftige Entwicklungspotenzial des Grundstücks und seine voraussichtliche Nutzung neben seiner derzeitigen Nutzung in die Bewertung ein. Der dritte Grundsatz verlangt, dass bei einer Verzögerung des Enteignungsverfahrens der zwischenzeitliche Anstieg der Grundstückspreise und die Auswirkungen der Inflation in der Entschädigungssumme berücksichtigt werden, anstatt sie dem enteigneten Eigentümer aufzubürden. Ein offizieller Werttabelle ist ein Beleg dafür, was der Staat zuzugestehen bereit ist, nicht dafür, was das Grundstück wert ist. Die pakistanische Formulierung ist die unverblümteste in dieser Übersicht und reiht sich ein neben die Weigerung des kenianischen Schiedsgerichts, eine private Wertermittlung an die Stelle des staatlichen Bewerters treten zu lassen,

sofern kein nachweisbarer Fehler vorliegt: Die beiden Rechtsordnungen schließen dieselbe Lücke aus entgegengesetzten Richtungen.

Quelle und Quellenangabe. Der Titel des Verfahrens, die Berufungsnummern, die Besetzung und der Verhandlungstermin stammen aus einer inoffiziellen Kopie des Urteils (der Zugang über das Portal des Obersten Gerichtshofs wurde verweigert): `https://www.scribd.com/document/1058716242/Supreme-Court-Decision` . Die Entscheidungsgründe, das Datum der Verkündung und der Ausdruck „Gold für Gold“ stammen aus Presseberichten vom 6. und 7. Juli 2026 (auf Englisch): *The Nation* , `https://www.nation.com.pk/06-Jul-2026/sc-orders-fair-market-compensation-acquired-land` und `https://www.nation.com.pk/07-Jul-2026/state-must-pay-full-fair-real-compensation-acquired-land-rules-sc` ; *The Express Tribune* , `https://tribune.com.pk/story/2616728/sc-upholds-fair-land-compensation` ; Dunya News. Es wurde noch keine Referenznummer vergeben; das Urteil sollte anhand der eigenen Berichte des Gerichts, `https://www.supremecourt.gov.pk/` , überprüft werden, bevor man sich darauf stützt.

Bundesverfassungsgericht, August 2026 — wer mag, kann nachfragen. Vor dem Bundesverfassungsgericht — das durch die 27. Verfassungsänderung im November 2025 eingerichtet wurde — hob ein aus drei Richtern bestehendes Kollegium unter dem Vorsitz von Amin-ud-Din Khan CJ, zusammen mit Ali Baqar Najafi und Syed Arshad Hussain Shah JJ, hob die Urteile der Obergerichte von Peshawar und Lahore auf, die eine erhöhte Entschädigung für Grundbesitzer gewährt hatten, die den Schiedsspruch des Collectors (den in erster Instanz vom Landenteignungsbeauftragten) ohne Einspruch akzeptiert hatten. Ein Grundstückseigentümer, der den Schiedsspruch akzeptierte und keinen Antrag auf Überprüfung (das gesetzlich vorgesehene Verfahren, mit dem ein unzufriedener Eigentümer den Verwaltungsschiedsspruch zur erneuten Entscheidung an ein Gericht verweisen lassen kann) gemäß § 18 des Landenteignungsgesetzes von 1894 innerhalb der vorgeschriebenen Frist gestellt hat, hat keinen Anspruch auf eine erhöhte Entschädigung. Die durch Artikel 187 der Verfassung übertragene Zuständigkeit, „vollständige Gerechtigkeit“ zu üben, ist nach den Wortlauten des Gerichts „ergänzender und verfahrensrechtlicher“ Natur und ermächtigt das Gericht nicht, materielle Rechte zu schaffen oder zwingende gesetzliche Bestimmungen außer Acht zu lassen. Ebenso wenig dürfen Grundstückseigentümer, die selbst keine Schritte unternommen haben, von den von anderen erlangten Entschädigungssummen profitieren. In einer Anmerkung von Richter Shah J wird festgehalten, dass bereits im Rahmen der aufgehobenen Urteile ausgezahlte Beträge nicht von den Empfängern zurückgefordert werden.

Quellenangabe und Zitierhinweis. Dieser Bericht stützt sich auf Meldungen der Associated Press of Pakistan und von *The Express Tribune* (20. und 29. August 2026); die offizielle Quellenangabe steht noch aus und sollte eingeholt werden, bevor man sich auf diese Entscheidung stützt.

Auswirkungen für Gutachter. Die beiden Entscheidungen legen gemeinsam den Rahmen der pakistanischen Forderung fest. Die Entschädigungsbemessungsgrundlage ist großzügig – Marktwert, Entwicklungspotenzial, Inflation während des Zeitraums der Verzögerung –, doch der Zugang ist eng und schließt frühzeitig. Die praktische Folge ist, dass die Wertermittlung zum Zeitpunkt der Bezugnahme gemäß § 18 erfolgen muss und nicht später, da es später möglicherweise kein Verfahren mehr gibt, in dem sie herangezogen werden kann. Ein Gutachter, der einen enteigneten Eigentümer in Pakistan berät, sollte den Bezugszeitraum als maßgebliche Frist für die Beschaffung von Wertnachweisen betrachten und nicht davon ausgehen, dass eine günstige Entscheidung zugunsten eines Nachbarn auch auf ihn übertragbar ist.

Und der Eigentümer, der die Entscheidung ohne Widerspruch akzeptierte. 2025 YLR 178: Grundstückseigentümer, die die Entscheidung ohne Widerspruch akzeptierten und keine schriftlichen Nachweise für einen höheren Wert vorlegten, konnten keine Erhöhung der Entschädigung erwirken, und die vom Schiedsgericht festgesetzte Erhöhung wurde aufgehoben.

Quelle — 2025 YLR 178, inoffizielle Kopie: `https://www.scribd.com/document/875918326/2025-Y-L-R-178`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

Indien — Eine bestätigte Versteigerung kann noch überprüft werden: *Om Sakthi Sekar* . 2026 INSC 237, 13. März 2026. Bestätigung einer Versteigerung zur Forderungseintreibung – ein Verkauf für 2,10 Crore Rupien im Jahr 2010, Bescheinigung ausgestellt 2011 — befreit nicht von der gerichtlichen Überprüfung der Angemessenheit der Bewertung und des Mindestpreises, und eine begrenzte Zurückverweisung zur erneuten Bewertung ist zulässig, sofern glaubhafte Zweifel bestehen.

Indien — und der Mindestpreis liegt unter dem vom bankeneigenen Bewerter ermittelten Wert. Die Berufungsgerichte für Forderungsbeitreibung haben eine Rechtspraxis in Bezug auf den Mindestpreis entwickelt. Die Festsetzung unterhalb des vom bankeneigenen zugelassenen Bewerter ermittelten Betrags entspricht nicht dem Vollstreckungsgesetz (*Kalpana Agrawal*); ein Verkauf ist nicht allein deshalb ungültig, weil der Mindestpreis unter dem Notverkaufswert liegt, sofern der Bekanntmachung eine ordnungsgemäße Bewertung vorausging (*Sree Lakshmi Silks*); jedoch macht eine *veraltete* Wertermittlung den Verkauf ungültig, unabhängig vom guten Glauben des Käufers – ein Gutachten vom September 2023 könnte eine Versteigerung im Juli 2024 nicht stützen, da sich die Werte in Abständen von etwa sechs Monaten ändern (*Prabal Roller Flour Mill* , 19. Juni 2026).

Auswirkungen für Gutachter. Die indischen Gerichte sind zu derselben Währungsregel gelangt, die Polen in seinem Gesetz verankert hat und die Dubai nun auf dem Deckblatt des Gutachtens abdruckt: Ein Gutachten hat eine Gültigkeitsdauer, und die Verwendung eines abgelaufenen Gutachtens stellt einen Mangel des Verkaufs dar, nicht nur des Gutachtens selbst.

Quelle — *Om Sakthi Sekar*: `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-240-om-sakthi-sekar-versus-v-sukumar-ors-526350`; *Kalpana Agrawal*: `https://ibclaw.in/authorized-officer-state-bank-of-india-and-anr-vs-ku-kalpana-agrawal-and-ors-drat-allahabad/`; *Prabal Roller Flour Mill*: `https://www.indialaw.in/blog/debt-recovery-blog/rule-85-sarfaesi-rules-fresh-valuation/`.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Indien — ein zugelassener Bewerter für zwei Jahre suspendiert. 1. Oktober 2025. Ein Grundstücks- und Gebäudebewerter bezifferte die Vermögenswerte eines Unternehmens zunächst auf 1.090,54 Crore Rupien und schloss sie anschließend als „nicht bestimmbar“ aus; die Aufsichtsbehörde stellte fragwürdige und sich überschneidende Abschlagsfaktoren sowie das Zurückgreifen auf veraltete Rechtsgutachten fest und sperrte die Registrierung gemäß dem Verhaltenskodex für zwei Jahre.

Quelle — IBBI-Bestellung, gemeldet unter: `https://www.taxscan.in/top-stories/lack-of-due-diligence-in-valuation-of-rs-crore-assets-ibbi-suspends-valuers-registration-for-years-1434588`.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Indien – die Vermutung gemeinsamer Mittel: *Sangeeta Gera v Sanjeev Gera.* Oberster Gerichtshof von Delhi, 22. September 2025. Eine im Jahr 2005 auf beide Namen erworbene Wohnung, für die der Ehemann alle Raten gezahlt hatte, brachte beim Verkauf durch die Bank einen Überschuss von 1,09 Crore Rupien ein. Das Gericht entschied, dass während der Ehe erworbenes Vermögen als aus gemeinsamen Mitteln stammend gilt und dass das Benami-Gesetz den Anspruch des Ehemanns auf das alleinige Eigentumsrecht ausschließt: Die Ehefrau erhielt die Hälfte, 54,5 Lakh Rupien. In der Rechtssache „ *Mania Ghai v Nishant Chander*“ entschied dasselbe Gericht elf Tage zuvor, dass der Aufenthalt in der ehelichen Wohnung kein Eigentumsrecht an der auf den Namen des Ehemanns eingetragenen Immobilie begründet (2025:DHC:6421-DB, 11. September 2025) – ein Anspruch „muss auf dem Nachweis eines bedeutenden und wesentlichen Beitrags beruhen“.

Quelle — *Sangeeta Gera*: `https://www.verdictum.in/court-updates/high-courts/delhi-high-court/2025-dhc-8356-db-joint-property-husband-paying-purchase-consideration-not-having-exclusive-ownership-1593267`; *Mania Ghai*, Urteil als PDF (das Zitat stammt wörtlich daraus): `https://www.linkinglaws.com/assets/pdf/landmarkjudgments/642-642.pdf`.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

No decisions in this category this quarter.

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.

Indien – das Wertpapier von verbundenen Parteien, das nicht diskontiert werden darf. NCLT Mumbai, 8. Juli 2025. Im Rahmen eines gerichtlich angeordneten Buy-outs zog das Schiedsgericht eine Bewertung des Nettovermögens vor, bei der Vorzugsaktien von verbundenen Unternehmen zum Buchwert (Rs 1.345,78 pro Aktie) angesetzt wurden, gegenüber einem konkurrierenden Gutachten, das diese mit einem Abschlag von 7,31 Prozent auf ihren Rückkaufwert im Jahr 2033 (804,92 Rupien): Mittel, die bei Unternehmen unter derselben Kontrolle wie die Mehrheit geparkt sind, dürfen bei einem Auskauf der Minderheit nicht abgezogen werden. Gesamtbetrag: 18,84 Crore Rupien mit Zinsen in Höhe von 11,5 Prozent.

Indien – und das Schiedsgericht wird die Wertermittlung nicht erneut aufrollen. 14. Juli 2026. Eine von zwei registrierten Bewertern vorgenommene und vom Gläubigerausschuss akzeptierte Bewertung entspricht der wirtschaftlichen Vernunft; weder das Schiedsgericht noch das Berufungsgericht dürfen eine Neubewertung anordnen, nur weil ein Projektträger eine Unterbewertung geltend macht, und Bewertungen vor der Insolvenz sind irrelevant.

Quelle — *Shroff v Atlas Equifin*, offizielles PDF des NCLT: `https://nclt.gov.in/gen_pdf.php?filepath=/Efile_Document/ncltdoc/casedoc/2709138000162014/04/Order-Challenge/04_order-Challange_004_175222950719558234666870e683554e3.pdf`; *Shetty*: `https://www.linkedin.com/pulse/nclat-reaffirms-challenges-valuation-commercial-wisdom-mukesh-chand-pb68f`.

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.

No decisions in this category this quarter.

Aktuelle Gerichtsurteile aus Südostasien: Indonesien, Malaysia, Thailand

Nicht-englische Quellen wurden maschinell übersetzt; alle Zusammenfassungen stammen aus der eigenen englischen Fassung der Abteilung

Jeder in einer anderen Sprache verfasste Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/yxyphb27

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



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

Umfang und Quellen

Dies ist der erste Teil *der Basiserhebung* für Südostasien, der Indonesien, Malaysia und Thailand abdeckt. Wie bei der Ozeanien-Umfrage in dieser Ausgabe erstreckt sich auch dieser erste Teil über einen Zeitraum, der über ein einzelnes Quartal hinausgeht: Er behandelt Entwicklungen von anhaltender praktischer Bedeutung bis einschließlich des dritten Quartals 2026. Die folgenden Teile werden vierteljährliche Aktualisierungen sein.

Die in diesem Beitrag behandelten Themenbereiche werden gleich zu Beginn benannt. Der größte Teil befasst sich mit der Entschädigung bei Zwangsenteignung – die Enteignung von Privateigentum durch den Staat, was in den USA als „eminent domain“ oder „condemnation“ (Malaysia, Thailand) – sowie Grundbesitz und Eigentumsrechte (vor allem Indonesien, mit Beiträgen zu Eigentumsrechten in Malaysia und Thailand). Es folgen kürzere Einträge zur Haftung von Bewertern (Malaysia, Indonesien) sowie zu Familien- und Nachlassvermögen (Thailand). Jeder Länderkapitelabschnitt beginnt mit der Nennung seines jeweiligen Kontexts; eine Aussage, die im Rahmen eines Kontexts getroffen wurde, sollte nicht automatisch auf einen anderen übertragen werden.

Die Quellen sind nach Rechtsordnungen wie folgt gegliedert. Für Indonesien wurde kein Urteilstext eingesehen: Die Darstellung stützt sich auf indonesischsprachige Presseberichte und Kommentare von Fachleuten sowie auf eine Kopie des zitierten Ministerialerlasses. Für Malaysia wurden die Berichtsreihen herangezogen, sofern ein Bericht verfügbar war, und ansonsten englischsprachige Presseberichte und Fachpublikationen, wie an der jeweiligen Stelle vermerkt. Für Thailand wurden der Text des Amtsblatt auf das Gesetz zur Enteignung von 2019 und die Verfassung, das Gesetzregister des Staatsrats, die thailändische Presse sowie eine inoffizielle Datenbank für Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs (deka.in.th). Wurde eine Entscheidung nur in sekundären Quellen eingesehen, wird dies angegeben.

Die Suche wurde auf Indonesisch und Thailändisch sowie auf Englisch durchgeführt. Eine Datumsangabe ist zu beachten: Thailand datiert seine Gesetze nach der buddhistischen Ära (B.E., *Pho.So.*), von der 543 abgezogen wird, um das gregorianische Jahr zu erhalten, sodass B.E. 2568 dem Jahr 2025 entspricht. Thailändische Aktenzeichen enthalten das Jahr der buddhistischen Ära. Ansonsten werden die Daten in dieser Untersuchung nach dem gregorianischen Kalender angegeben.

Herkunft und maschinelle Übersetzung. Wenn eine Entscheidung oder ein Dokument in dieser Übersicht in einer anderen Sprache als Englisch vorlag, wurde es in einer maschinellen Übersetzung gelesen, was an der entsprechenden Stelle durch einen Quellenverweis angegeben wird, der die Veröffentlichung in der Originalsprache sowie einen Link dazu enthält. Dafür gibt es zwei Gründe. Der erste ist die Offenheit: Eine maschinelle Übersetzung einer gerichtlichen Entscheidung ist nicht die Entscheidung selbst, und ein Leser, der abwägt, ob er sich auf eine Aussage verlassen soll, sollte wissen, wie diese auf diese Seite gelangt ist. Der zweite Grund ist praktischer Natur. Diese Zeitschrift veröffentlicht übersetzte Ausgaben, darunter eine arabische sowie japanische, koreanische und chinesische Ausgaben. Eine übersetzte Ausgabe, die unser Englisch wieder in die Sprache zurückübersetzt, in der der Quelltext verfasst wurde, würde zwei Übersetzungen miteinander vermischen, anstatt eine zu revidieren. Der beibehaltene Link ermöglicht es jeder Ausgabe, auf dem Original aufzubauen, das die einzige Version ist, die Rechtskraft besitzt.

Es gibt keinen konkurrierenden Text in der Originalsprache. Eine Konsequenz der oben beschriebenen Vorgehensweise muss klar zum Ausdruck gebracht werden, da sie bestimmt, wie die übersetzten Ausgaben dieser Ausgabe erstellt werden müssen.

Alles, was diese Abteilung zu einer in einer anderen Sprache verfassten Entscheidung sagt , ist eine *eigene, auf Englisch verfasste Zusammenfassung.* Es handelt sich nicht um eine Übersetzung des Wortlauts des Gerichts und darf niemals als solche dargestellt werden. Wenn ein Fachbegriff in Anführungszeichen steht, wird der Originalbegriff daneben angegeben, entweder in der Originalschreibweise oder in Transkription, und der Originalbegriff ist maßgebend; die englische Bezeichnung ist eine Erläuterung, keine Wiedergabe der Entscheidung.

Der Grund für diese Forderung ist eine ganz bestimmte Gefahr. Das nicht-englische Material in dieser Ausgabe wurde auf Indonesisch und auf Thailändisch vorgelesen (malaysische Gerichte fällen ihre Urteile auf Malaiisch oder auf Englisch; das malaysische Material hier wurde anhand englischsprachiger Berichte überprüft, sodass keine Übersetzung erforderlich war). Würde eine Ausgabe auf Indonesisch oder Thailändisch durch Rückübersetzung dieses englischen Textes in die jeweilige Sprache erstellt, wäre das Ergebnis ein zweiter Textkörper in der Sprache des Originals, der ein Urteil oder ein Gesetz mit Worten beschreibt, die nicht seine eigenen sind. Ein Leser könnte nicht erkennen, welcher Text maßgeblich ist, und die Zeitschrift hätte damit Verwirrung gestiftet. Die gleiche Gefahr besteht auch bei den japanischen, koreanischen und chinesischen Ausgaben in Bezug auf den ostasiatischen Teil dieser Ausgabe.

Ausgaben in einer der hier untersuchten Sprachen müssen diese Passagen daher als *redaktionelle Beschreibung* behandeln, die auch als solche dargestellt wird, und müssen dem Link **„Quelle“** zum Original folgen, wenn die eigentliche Formulierung des Gerichts gewünscht ist. Was nicht passieren darf, ist ein stillschweigender Hin- und Rückweg, der eine konkurrierende Fassung einer Entscheidung in der Sprache hervorbringt, in der die Entscheidung verfasst wurde.

Die Angaben in dieser Übersicht sollten nicht allein auf der Grundlage der englischen Beschreibung als verlässlich angesehen werden. Verweise auf Rechtsfälle und Gesetzestexte sollten anhand des offiziellen Berichts oder des Amtsblatts in der Originalsprache 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.

Indonesien – auslaufende Baurechte und die tatsächlich

gehaltenen Anteile

Zunächst muss der Kontext der Landbesitzverhältnisse in Indonesien erläutert werden, da ein allgemeines System des uneingeschränkten Eigentums darauf keine Anpassungen ermöglicht. Gemäß dem Agrargrundgesetz „“ ist das Grundbesitzrecht ein Vorhaben mit genau aufgeführten Rechten: Das uneingeschränkte Eigentumsrecht (*hak milik*) ist indonesischen Staatsbürgern vorbehalten, während geringere Rechte — darunter das „ *hak guna bangunan*“ (, HGB; ein Recht auf Bebauung und Nutzung von Grundstücken, die man nicht besitzt, gewährt für eine bestimmte Laufzeit), das „ *hak pakai*“ (Nutzungsrecht) sowie *hak pengelolaan* (Verwaltungsrecht, das in der Regel staatlichen Stellen zusteht) — sind befristete oder abgeleitete Rechte, sodass der Inhaber eines HGB einen abwertenden Vermögenswert besitzt, dessen Wert sich nach der verbleibenden Laufzeit und nicht nach dem Grundstück selbst bemisst. Die beiden folgenden Punkte basieren auf dieser Struktur.

Hotel Sultan: Ablauf der Nutzungsrechte für das Grundstück „ *hak guna bangunan* “ von Rechts wegen (Urteil des Amtsgerichts vom 28. November 2025; vollstreckt am 18. Juni 2026). Zwei Baurechte über das Gelora-Grundstück – HGB Nr. 26/Gelora und HGB Nr. 27/Gelora, deren Ablauf für den 3. März bzw. den 3. April 2023 gemeldet worden war – wurden als von Rechts wegen erloschen angesehen. Am 28. November 2025 fällte das Bezirksgericht Zentral-Jakarta Urteil in zwei Rechtssachen. In der Rechtssache Nr. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST, der Klage der PT Indobuildco gegen den Minister für Staatssekretariat und andere entschied das Gericht, dass das Grundstück unter dem staatlichen „ *hak pengelolaan* “ (, Verwaltungsrecht) Nr. 1/Gelora steht, das vom Staatssekretariat verwaltet wird, dass die Rechte im Jahr 2023 erloschen sind und dass das Unternehmen das gesamte Gelände räumen muss; die Verlängerung der Rechte aus dem Jahr 2002 Verlängerung der Nutzungsrechte im Jahr 2002 wurde als rechtswidrig eingestuft, da sie ohne die Zustimmung des Inhabers des „ *hak pengelolaan* “ gewährt worden war. In der Rechtssache Nr. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST wurde das Unternehmen zur Zahlung von Lizenzgebühren in Höhe von US-$ .45.356.473, einschließlich Zinsen und Penalties, für die Nutzung von rund 137.375 Quadratmetern dieses Grundstücks im Zeitraum von 2007 bis 2023 verurteilt. Das Urteil wurde für vorläufig vollstreckbar erklärt (*uitvoerbaar bij voorraad*), sodass die Vollstreckung nicht auf die Berufung oder die Kassationsbeschwerde warten musste, und die Räumung aus Block 15 des Gelora-Bung-Karno-Komplexes erfolgte am 18. Juni 2026, nach einem Rechtsstreit von mehr als zwei Jahrzehnten.

Die Angelegenheit ist noch nicht endgültig entschieden. In einem parallelen Verwaltungsverfahren hat das Verwaltungsgericht Jakarta (PTUN) mit Beschluss Nr. 221/G/2025/PTUN.JKT vom 3. Dezember 2025 die Bescheide des Staatssekretariats aufgehoben, in denen das Unternehmen zur Räumung und zur Begleichung der Lizenzgebühren aufgefordert worden war; am 26. Februar 2026 hob das Verwaltungsgericht diese Entscheidung (Nr. 13/B/2026/PT.TUN.JKT) aufgehoben, und der Anwalt des Unternehmens kündigte an, Kassationsbeschwerde einzulegen. Das Urteil des Bezirksgerichts wurde als vorläufig vollstreckbares Urteil vollstreckt, nicht als rechtskräftiges.

Auswirkungen für Gutachter. Ein HGB ist ein befristetes Nutzungsrecht, und so sieht das Ende der Laufzeit aus: Erlöschen von Rechts wegen und Rückfall des Grundstücks samt allem, was darauf steht. Die Festgesetzte Nutzungsgebühr stellt keine Nachnutzungsgebühr dar: Sie bewertet etwa sechzehn Jahre Nutzung im Rahmen einer Verlängerung, die mangels Zustimmung des verwaltenden Rechteinhabers als unwirksam gemeldet wurde, und zeigt, dass die Gültigkeit einer Verlängerung ebenso entscheidend sein kann wie die Dauer der noch verbleibenden Laufzeit. Eine Bewertung von nach HGB gehaltenen indonesischen Immobilien ist daher eine Bewertung eines Wertverlust unterliegenden Vermögenswerts, und die Restlaufzeit – zusammen mit der Gültigkeit einer etwaigen Verlängerung – ist ein primärer Werttreiber und kein Detail der Eigentumsverhältnisse, das lediglich vermerkt und übergangen wird.

Quelle — Indonesian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Hukumonline, zu den beiden Urteilen vom 28. November 2025 (Aktenzeichen, Lizenzgebührensumme, vorläufige Vollstreckbarkeit), `https://www.hukumonline.com/berita/a/pt-indobuildco-diminta-membayar-as45-juta-terkait-pengelolaan-hotel-sultan-lt6929ceaedd4e2/`

Quelle — Indonesian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: CNBC Indonesia, 3. Dezember 2025 (Ablaufdaten des HGB, Verlängerung von 2002, Fläche und Zeitraum der Lizenzgebühren), `https://www.cnbcindonesia.com/news/20251203123122-4-690661/Chronologie-des-Streits-um-das-Hotel-Sultan-Gericht-ordnet-vollstÃďndige-RÃďumung-an`

Quelle — Indonesian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: CNBC Indonesia, 2. März 2026 (die Verwaltungsentscheidungen vom 3. Dezember 2025 und 26. Februar 2026) sowie Bisnis Indonesia,

4. März 2026 (die verkündete Kassationsentscheidung),
https://www.cnbcindonesia.com/news/20260302113247-4-715308/pontjo-sutowo-kalah-banding-di-ptun-bagaimana-nasib-hotel-sultan

Quelle — Indonesian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: CNBC Indonesia, 18. Juni 2026 (die Vollstreckung),
https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Anmerkung zur Überprüfung: Der Urteilsspruch wurde nicht verlesen; alle oben genannten Aussagen stammen aus den zitierten Presseberichten, und die Begründung insbesondere zur Verlängerung von 2002 ist nur in der dort wiedergegebenen Form bekannt.

Nominee-Vereinbarungen und die tatsächlich gehaltenen Anteile. Nach indonesischem Recht gilt eine Nominee-Vereinbarung , bei der ein ausländischer Staatsangehöriger Grundbesitz über einen lokalen Eigentümer hält, gemäß Artikel 21 und 26(2) des Grundgesetzes über die Agrarreform , wie es in der Zivilrechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (z. B. , Entscheidung Nr. 3020 K/Pdt/2014) . Kommentatoren berichten, dass es keine Entscheidung gibt, die den Anspruch eines Ausländers auf wirtschaftliches Eigentum im Rahmen einer solchen Vereinbarung bestätigt. Bali ist nun noch einen Schritt weiter gegangen: Die am 24. Februar 2026 unterzeichnete Provinzverordnung 4/2026 verbietet die Ermöglichung von Nominee-Strukturen; die in der Verordnung selbst vorgesehenen Sanktionen sind verwaltungsrechtlicher Natur – Verwarnungen, Geschäftsschließung, Entzug von Genehmigungen, Abriss und Geldbußen –, während die strafrechtliche Haftung dem nationalen Recht überlassen bleibt. Die rechtmäßigen Wege bleiben weiterhin „ *hak pakai* “ (Nutzungsrecht) für bis zu achtzig Jahre, „ *hak sewa* “ (Pachtrecht) sowie der Besitz nach HGB über eine PT-PMA (*Perseroan Terbatas Penanaman Modal Asing* , eine durch ausländische Investitionen gegründete Gesellschaft mit beschränkter Haftung).

Auswirkungen für Gutachter. Hier geht es um die Frage, welcher Anteil bewertet wird, und die Antwort darauf ist nicht ganz einfach. Wenn ein ausländischer Käufer einen Preis gezahlt hat, der dem Wert eines Eigentumsrechts entspricht, für ein Grundstück, das auf eine Nominee-Urkunde eingetragen ist, entspricht das von ihm gehaltene Recht nicht dem Recht, für das er bezahlt hat, und ein Gutachten, das den Wert des Eigentumsrechts an der Immobilie so angibt, als ob es ihm gehören würde, nennt einen Betrag, der nicht dem entspricht, was ihm tatsächlich gehört. Die Pflicht des Gutachters besteht darin, zunächst das rechtliche Eigentumsrecht zu ermitteln und dieses zu bewerten, was auf Bali oft bedeutet, dass ein „ *hak pakai*“ oder ein Pachtverhältnis anstelle eines uneingeschränkten Eigentumsrechts bewertet wird. Angesichts der Tatsache, wie viel ausländisches Kapital in diesen Markt eingeflossen ist, ist die Diskrepanz zwischen den beiden Zahlen keine reine Formalität.

Quelle — Indonesian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: DNT Lawyers, Kommentar zum Nominee-Verbot und zur Entscheidung des Obersten Gerichtshofs Nr. 3020 K/Pdt/2014,
https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

Quelle — Indonesian, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: NusaBali, zur Provinzverordnung von Bali Nr. 4/2026,
https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

Malaysia – eine rückblickende Bewertung der letzten siebzig Jahre und die gesetzlichen Rahmenbedingungen

Urteile der malaysischenen höheren Gerichte werden auf Malaiisch oder auf Englisch verkündet. Jeder Punkt in diesem Abschnitt wurde anhand englischsprachiger Berichte überprüft; es lag keine Übersetzung vor. Die Kontexte sind hier vielfältig und werden Punkt für Punkt gekennzeichnet: eine Entschädigungsfestsetzung außerhalb des gesetzlichen Enteignungsverfahrens, das gesetzliche Vorhaben selbst, eine Verfassungsbeschwerde gegen Gesetze aus der Pandemiezeit sowie Fragen zu Eigentumsrechten und Eigentumswohnungen, die in einer Zeile erwähnt werden.

Die Duta-Enklave: Entschädigung auf der Grundlage des Zeitpunkts der Enteignung im Jahr 1956 Semantan Estate (1952) Sdn. Bhd. (*Sendirian Berhad*, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung) beansprucht 263,272 Acres (106,54 Hektar) am Jalan Duta, Kuala Lumpur – auf das sich heute Bundesgebäude befinden. Am 24. Juni 2025 fällte das Berufungsgericht in Putrajaya sein Urteil, mit schriftlicher Begründung vom 21. Juli 2025, veröffentlicht unter [2025] 6 MLRA 189. Das Gericht – unter Vorsitz von Lee Swee Seng, Richter am Bundesgerichtshof (FCJ), zusammen mit Azimah Omar und Wan Ahmad Farid Wan Salleh, Richter am Berufungsgericht – hob einstimmig den Beschluss des Obersten Gerichtshofs von Kuala Lumpur vom 7. August 2024, mit der die Eintragung des Grundstücks auf den Namen von Semantan angeordnet worden war, einstimmig auf. An dessen Stelle ordnete das Gericht eine Entschädigung an, die vom Obergericht mit Unterstützung von Bewertern auf der Grundlage des Marktwerts des Grundstücks zum Zeitpunkt der Inbesitznahme durch die Regierung am — 3. Dezember 1956 — und nicht auf der Grundlage der aktuellen Marktpreise. Die Begründung in Absatz [89] lautet: „Eine Entschädigungsbemessung zum aktuellen Zeitpunkt würde eine Belohnung für die Verzögerung seitens des Nachlasses von Semantan Estate zu belohnen, da diese ihre Feststellungsklage vor dem High Court erst 2003 einreichte und die Feststellungsentscheidung erst 2009 erlangte.“ Die Parteien wurden angewiesen, Sachverständigengutachten zum Stichtag 1956 vorzulegen, und die Beträge, die die Regierung damals gezahlt hat – RM1,320,500,00 am 21. Dezember 1956 und 79.241,01 RM am 3. Februar 1959 – von der festgesetzten Entschädigung abzuziehen (Absatz [94]). Die Zeitspanne zwischen 1956 und der Zahlung wird durch zwei Anordnungen überbrückt. Die Entschädigung zum Wert von 1956 wird ab dem 3. Dezember 1956 bis zum Zeitpunkt der Zahlung mit sechs Prozent jährlich verzinst; und das Gericht ordnete Zwischengewinne an — Schadensersatz für die unrechtmäßige Inbesitznahme von Grundstücken, im Wesentlichen den angemessenen Mietwert während des Zeitraums der Inbesitznahme — für die unrechtmäßige Inbesitznahme, der (gemäß „ *Free Malaysia Today*“, unter Berufung auf Lee Swee Seng FCJ) „mit der Zahlung der festgesetzten Entschädigung erlischt“.

Am 13. November 2025 hat das Bundesgericht – Hasnah Mohammed Hashim, Oberrichterin von Malaya, zusammen mit Hanipah Farikullah FCJ und Che Mohd Ruzima Ghazali, Richterin am Berufungsgericht — einstimmig die Zulassung der Berufung abgelehnt: Die 26 vorgeschlagenen Fragen erfüllten nicht die Voraussetzungen der §§ 96A und 96B des Gerichtsverfassungsgesetzes (Courts of Judicature Act) von, da sie „sachbezogen“ waren.

Das Schätzungsverfahren selbst läuft derzeit vor dem Obersten Gerichtshof unter Vorsitz von Roslan Mat Nor J. Am 1. September 2026 sagte der Bewerter der Regierung, Tan Tat Khuan, stellvertretender Direktor der Abteilung für Wertermittlung und Immobiliendienstleistungen (JPPH), aussagte, dass die Regierung im Jahr 1956 1.390.602,70 RM gezahlt habe, was über seiner eigenen Bewertung des Grundstücks zu diesem Zeitpunkt in Höhe von 875.000 RM lag. Semantans Bewerter ist Foo Gee Jen. Was die zwischenzeitlichen Gewinne betrifft, lauten die gemeldeten Beträge wie folgt: für Semantan zwischen 5 Milliarden RM und 12 Milliarden RM; für die Bewerter der

Regierung etwa 290 Millionen RM (*The Edge*). Die Regierung legte Mitte August 2026 ein Vergleichsangebot vor, während das Gutachtenverfahren weiterläuft; die Anhörung wird am 16. Oktober 2026 fortgesetzt.

Eine wichtige Anmerkung zum Kontext: Es handelt sich hierbei nicht um eine Enteignung gemäß dem Landenteignungsgesetz von 1960. Das Urteil aus dem Jahr 2009 besagte, dass die Enteignung rechtswidrig war, und die Entschädigung wird derzeit in einem ordentlichen Verfahren vor dem High Court auf der Grundlage der Gutachten der Bewerter der Parteien festgesetzt – nicht im Rahmen eines gesetzlichen Grundstücksbewertungsverfahrens mit Gutachtern gemäß dem unten beschriebenen Gesetz.

Auswirkungen für Gutachter. Die durch die Beschlüsse vorgesehene Vorgehensweise ist eine rückwirkende Wertermittlung zu einem Zeitpunkt vor siebzig Jahren, die im Rahmen eines ordentlichen Verfahrens auf der Grundlage von Sachverständigengutachten der Parteien durchgeführt wird. Die Zeitspanne zwischen der Feststellung und dem Urteil wird durch die Wahl des Bewertungsstichtags berücksichtigt, was zu Lasten des Klägers geht, und durch die sechs Prozent Zinsen sowie die zwischenzeitlichen Erträge ausgeglichen, die zu Lasten der Regierung gehen – wobei die zwischenzeitlichen Erträge enden, sobald die festgesetzte Entschädigung gezahlt wird. Die Frage, die den Bewertern beider Parteien gestellt wird, lautet dementsprechend: Wie hoch ist der Marktwert dieses Grundstücks in Kuala Lumpur zum 3. Dezember 1956?

Quelle: Schriftliche Begründung, [2025] 6 MLRA 189 (Englisch), `https://www.elaw.my/JE/01/JE_2025_35.html`; *New Straits Times*, 24. Juni 2025 (Internet Archive-Snapshot 20250701031825 des Artikels 1235111 auf nst.com.my); *Free Malaysia Today*, 24. Juni 2025 (Internet Archive-Snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, Chronologie, `https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687`; *The Edge*, 13. November 2025, `https://theedgemalaysia.com/node/779532`, und 1. September 2026, `https://theedgemalaysia.com/node/816449`; *Malay Mail*, 14. August 2026 (das Vergleichsangebot).

Hinweis zur Überprüfung. Die obige Sequenz wurde am 2. September 2026 anhand der angegebenen Quellen überprüft; Archiv-Snapshots sind angegeben, sofern die Seite des Herausgebers archiviert wurde.

Die gesetzliche Grundlage: das Enteignungsgesetz von 1960 (Gesetz Nr. 486). Bei Enteignungen, die gemäß diesem Gesetz durchgeführt werden, legt der erste Anhang, Absatz 1(1), die Entschädigung auf der Grundlage des Marktwerts fest . Der maßgebliche Zeitpunkt – der Bewertungsstichtag – ist die Veröffentlichung im „Gazette“ (dem offiziellen Regierungsblatt; die Veröffentlichung darin verleiht der Urkunde rechtskräftige Wirkung) der Erklärung gemäß § 8 (Formular D) — oder, falls die Enteignung auf einer Mitteilung gemäß § 4 beruht und die Erklärung gemäß § 8 innerhalb von zwölf Monaten folgt, der Tag der Veröffentlichung gemäß § 4. Die weiteren Absätze des Anhangs fügen Trennungs (den Schaden am verbleibenden Grundstück durch die Abtrennung vom entnommenen Teil), nachteilige Auswirkungen (Entschädigung für den Wertverlust des vom Eigentümer behaltenen Grundstücks) sowie angemessene Umzugskosten hinzu und schreiben vor, dass Wertsteigerungen, , die auf die beabsichtigte Nutzung des erworbenen Grundstücks zurückzuführen sind, unberücksichtigt bleiben – ein Vorhaben „Disregard“ , im US-amerikanischen Sprachgebrauch als „Project-Influence“- oder „Scope-of-the-Project“-Regel bezeichnet. Verfahrensrechtlich führt der Landverwalter eine Anhörung durch (Abschnitt 12) und trifft die Entscheidung in Formular G (Abschnitt 14); Einsprüche erfolgen mittels Formular N, und die Anrufung des High Court erfolgt gemäß Abschnitt 38. Vor dem High Court tagt der Richter bei Einsprüchen bezüglich der Entschädi-

gung mit zwei Beisitzern – einem Beamten der Abteilung für Wertermittlung und Immobiliendienstleistungen und einem zugelassenen privaten Bewerter (§ 40A(2)) — und die Stellungnahme jedes Beisitzers muss schriftlich abgegeben und protokolliert werden (§ 40C). Der Teil von § 40D, der den Richter an die Stellungnahme der Beisitzer band, wurde in der Rechtssache „ *Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat* “ (Bundesgericht, 2017) für verfassungswidrig erklärt, und laut Kommentar bleibt die Bestimmung unverändert. Rechtsmittel, die sich ausschließlich auf die Höhe des Entschädigungsbetrags beziehen, sind durch die Vorbehaltsklausel in § 49 ausgeschlossen; es werden nur Rechtsfragen weiterverhandelt.

Auswirkungen für Gutachter. Bei einer gesetzlichen Beurteilung wird der Bewertungsstichtag durch die Veröffentlichung im Amtsblatt und nicht durch die Inbesitznahme festgelegt, die Anspruchsgründe werden aufgezählt, der auf das Vorhaben zurückzuführende Wertzuwachs wird ausgeschlossen, und der eingetragene private Bewerter ist als Sachverständiger im Schiedsgericht tätig und nicht außerhalb als Parteisachverständiger. Die oben genannte Bewertung der Duta Enclave entspricht keinem dieser Punkte, da es sich nicht um eine Enteignung im Sinne des Gesetzes handelt.

Quelle (Kommentar). Praxisleitfäden von MahWengKwai & Associates und von HHQ (`https://hhq.com.my`); die Ausführungen zum oben dargestellten Vorhaben stützen sich auf diesen Kommentar und nicht auf eine Auslegung des im Amtsblatt veröffentlichten Textes und sollten vor einer Heranziehung anhand des Gesetzes Nr. 486 überprüft werden.

***Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor*, Bundesgericht, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 — Die Gutachten der Gutachter müssen den Parteien zugestellt werden.** In einem Enteignungsverfahren für die SUKE-Schnellstraße (Zivilberufung Nr. 01(f)-46-11/2022(B)) entschied das Bundesgericht entschieden, dass die schriftlichen Gutachten der Gutachter gemäß § 40C den Parteien zugänglich gemacht werden müssen, wobei es diese Anforderung in Verbindung mit Art. 13 Abs. 2 der Bundesverfassung auslegte; die Nichteinhaltung stellte einen schwerwiegenden Verstoß dar, und die Sache wurde zur erneuten Verhandlung zurückverwiesen.

Auswirkungen für Bewerter. Ein Bewerter, der als Gutachter gemäß § 40A tätig ist, verfasst ein Gutachten, auf dessen Erhalt die Parteien Anspruch haben. Das Gutachten ist ein Dokument, das zur Offenlegung erstellt wird, und keine interne Notiz an den Richter.

Quelle (Kommentar). HHQ-Kundenmitteilung, 16. April 2024, `https://hhq.com.my`.

Die Gutachten, die die Parteien nie zu Gesicht bekamen: *Loyal Synergy* . *Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut Pulau Pinang* , Berufungsgericht, [2026] 4 MLRA 74, wendet die Regel „ *Tegas Sejati* “ auf eine Grundstücksbewertung an. Der Grundstücksverwalter setzte den Wert auf 1.000.000 RM (2.212,39 RM pro Quadratmeter) fest, das Obergericht auf 1.200.000 RM400 (2.450 RM pro Quadratmeter), und der Eigentümer forderte 4.377,62 RM pro Quadratmeter – und das Obergericht hatte den Parteien die schriftlichen Gutachten seiner Gutachter nicht offengelegt, bevor es seine endgültige Entscheidung fällte. Das Berufungsgericht hob die Entscheidung einstimmig auf und verwies die Sache zur vollständigen Neuverhandlung zurück, mit der Anweisung, dass alle Gutachten allen Parteien innerhalb einer angemessenen Frist vor der mündlichen Verhandlung vorgelegt werden müssen.

Auswirkungen für Bewerter. In Malaysia sitzt ein Bewerter neben dem Richter als Beisitzer, und diese Entscheidung besagt, dass das, was der Bewerter dem Gericht mitteilt, ein Beweismittel ist, zu dem sich die Parteien äußern können, und keine Empfehlung, die der Richter berücksichtigen

darf. Jede Gerichtsbarkeit, die Sachverständige einsetzt – und dies tun die Grundstücksgerichte in England, Schottland und Nordirland alle –, steht vor derselben Frage.

Quelle (Kommentar). Kommentar eines Praktizierenden, `https://law-partnership.com/non-disclosure-of-valuers-report-in-land-reference-proceedings-a-fundamental-error-or-a-curable-mistake/`.

Anmerkung zur Überprüfung: Der Bericht selbst wurde nicht gelesen; die Zitate, Zahlen und Anordnungen stammen aus dem zitierten Kommentar. In den Unterlagen des Herausgebers wird als Datum der Entscheidung der 25. Februar 2026 angegeben; der Kommentar enthält kein Datum, und dieses Datum ist unbestätigt.

Berufungsgericht, 15. Mai 2026 – Die pandemiebedingte Verlängerung der Frist für die Übergabe der leerstehenden Immobilie stellt keine Enteignung dar. Elf Berufungsverfahren, die gemeinsam verhandelt wurden, von Hauskäufern gegen Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd und andere, richteten sich gegen die dritte pandemiebedingte Verlängerung der Frist für die Übergabe des leerstehenden Eigentums (Übergabe der Immobilie frei von Bewohnern) durch den Minister gemäß § 38C des Gesetzes über vorübergehende Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen der Coronavirus-Krankheit 2019 (COVID-19) von 2020 — eine Bestimmung, die durch das Änderungsgesetz A1641 eingefügt wurde, am 14. Januar 2022 in Kraft trat und das Jahr 2021 abdeckt. Das Berufungsgericht — unter Vorsitz von Ravinthran Paramaguru, zusammen mit Azizul Azmi Adnan und Ahmad Fairuz Zainol Abidin, Richter am Berufungsgericht — bestätigte die Verlängerung. Der festgesetzte Schadensersatz (LAD) ist der vertragliche Rechtsbehelf bei verspäteter Lieferung gemäß dem gesetzlichen Kaufvertrag, und die Entscheidung ist zitierwürdig: „§ 38C überträgt keinerlei Eigentums… Der Bauträger erwirbt nicht die LAD-Rechte der Berufungskläger. Diese Rechte erlöschen nicht endgültig, sondern werden für einen bestimmten Zeitraum ausgesetzt… eine allgemeine gesetzgeberische Änderung gesetzlicher Vertragsrechte als Reaktion auf ein Ereignis höherer Gewalt, nicht eine Enteignung." Es lag dementsprechend kein Verstoß gegen Artikel 13(2) vor. Die zurückgewiesene Behauptung – dass die Gesetzgebung eine entschädigungslose Enteignung bewirkt habe – entspricht dem, was in der US-amerikanischen Rechtspraxis als „inverse condemnation" bezeichnet wird.

Auswirkungen für Gutachter. Die Einstufung durch das Gericht – Aussetzung der LAD-Rechte für einen bestimmten Zeitraum, nicht deren Erlöschen oder Übertragung – bildet die Grundlage für jede Berechnung, bei der aufgelaufene LAD-Beträge als Forderung des Käufers oder als Verbindlichkeit des Bauträgers für den Zeitraum behandelt werden, auf den sich die Verlängerungen beziehen.

Quelle: „ *The Edge*", 20. Mai 2026, `https://theedgemalaysia.com/node/804284`.

In einer Zeile vermerkt. Die folgenden malaysischen Einträge wurden als vorhanden bestätigt; keiner davon wird in dieser Ausgabe näher behandelt.

- **EkoCheras** (Berufungsgericht, berichtet am oder um den 15. Juli 2026): Käufer, die LAD-Vergleichsvereinbarungen unterzeichnet haben, können keine weiteren Entschädigungen wegen verspäteter Übergabe geltend machen (gemäß den Schlagzeilen unter *Free Malaysia Today* und *EdgeProp*).
- **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Berufungsgericht, 10. April 2026): Unterlassungsverfügung gegen die Umwidmung zu gewerblichen Zwecken bestätigt.

- **First Residence, Kepong** (Obergericht, Richter Anand Ponnudurai, berichtet am 27. Juli 2026): Ein Hauswirtschaftsraum und 115 zusätzliche Parkstellplätze, die auf den beglaubigten Teilungsplänen ausgewiesen sind, sind kein Gemeinschaftseigentum; es wurde kein Grund gemäß § 340 Abs. 2 des Nationalen Grundbuchgesetzes gegen das eingetragene Eigentumsrecht festgestellt.

- **Monteno Sovo Suites** (Oberster Gerichtshof, Urteil vom 24. April 2026): Die DBKL – Stadtverwaltung von Kuala Lumpur – und der in Liquidation befindliche Bauträger wurden gemeinsam für über 1,3 Millionen RM für bauliche Schäden an einem Nachbarhaus haftbar gemacht.

- **Oberster Gerichtshof von Seremban, 24. August 2026** : Der Landesregierung fehlte die Klagebefugnis für eine summarische Räumung der Wohnungen der Familie Undang; Abschnitt 16 des Nationalen Grundbuchgesetzes schreibt den Landesdirektor für Land und Bergbau vor.

- **Bundesgericht, 16. Juni 2026** : Sieben Orang Asli aus Pekan, Pahang, gegen Agrobest (M) Sdn Bhd — Klagebefugnis wegen Schändung von Ahnengräbern; die Zuerkennung von 140.000 RM wurde wieder in Kraft gesetzt; Gewohnheitsrechte erlöschen nicht durch die Ausstellung eines Grundbuchauszugs. Die Redaktion bezeichnete diesen Fall als „Pos Simpor“; bei „Pos Simpor“ handelt es sich um einen anderen, noch andauernden Streitfall in Kelantan.

- **Rawang** (Berufungsgericht, 18. August 2026): keine Rechte an einem jahrhundertealten Haus, das auf einem Grundstück steht, das unter einem Bergbaupachtvertrag steht.

- **Sabah** : Das am 30. April 2026 verabschiedete Gesetz „Land (Subsidiary Title) Enactment 2026“ , ersetzt das Gesetz von 1972 zusammen mit dem begleitenden „Building Management Enactment 2026“.

Thailand — der Marktpreis zum Zeitpunkt des Erlasses, wobei die Verrechnung auf die Hälfte begrenzt ist

Der Schwerpunkt dieses Abschnitts liegt auf der Enteignung gemäß dem thailändischen Gesetz von 2019 – die Maßnahme, der Zeitpunkt und die Verrechnung mit der Wertsteigerungsentschädigung (der durch das Projekt verursachte Anstieg des Wertes des im Besitz des Eigentümers verbleibenden Grundstücks). Es folgen zwei Einträge zum Grundbesitz, und zwar zu Grundstücken, die dem Zweck gewidmet sind, für den sie enteignet wurden, sowie zu Gemeinschaftsgrundstücken , die nicht übertragen werden können.

Keine supranationale Ebene. Thailand ist kein Mitglied der Europäischen Union, und kein verbindliches regionales Menschenrechtsgericht hat die Zuständigkeit für das Land: Die ASEAN unterhält eine Erklärung und eine zwischenstaatliche Kommission, jedoch kein Gericht, und Thailand hat kein regionales Tribunal anerkannt, bei dem ein enteigneter Eigentümer eine Entschädigungsklage einreichen könnte. Im Gegensatz zu den Beiträgen über Europa und Lateinamerika in dieser Ausgabe gibt es daher kein supranationales Eigentumsinstrument zu erwähnen; die verfassungsrechtliche Garantie und das Gesetz bilden die gesamte Rechtsgrundlage.

Das Gesetz. Das maßgebliche Gesetz ist das *Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562* — das Gesetz über Enteignung und Erwerb von

Immobilien, B.E. 2562 (2019; B.E., *Pho.So.*, steht für die buddhistische Zeitrechnung – zum gregorianischen Jahr 543 abziehen) – veröffentlicht im Königlichen Amtsblatt („ *Ratchakitchanubeksa*“, dem Amtsblatt, in dem thailändisches Recht verkündet wird), Band 136, Teil 71-Kor, S. 1, vom 29. Mai 2019 (B.E. 2562) veröffentlicht und trat am folgenden Tag in Kraft (Abschnitt 2). Im Übersetzungsregister des Staatsrats wurde keine offizielle englische Übersetzung gefunden, und die von Fachleuten verwendeten englischen Bezeichnungen variieren (häufig wird „Immovable Property Expropriation and Acquisition Act“ verwendet); der thailändische Titel dient als Grundlage für die hier verwendete Übersetzung. Abschnitt 3 hebt das Gesetz über die Enteignung von Immobilien B.E. 2530 (1987) sowie die Bekanntmachung Nr. 44 des Nationalen Friedensrats vom 28. Februar B.E. 2534 (1991), mit der dieses Gesetz geändert worden war. In Abschnitt 7 sind die Zwecke aufgeführt — öffentliche Versorgung, Landesverteidigung, Gewinnung natürlicher Ressourcen oder andere öffentliche Interessen, wozu ausdrücklich Stadtplanung, Umweltschutz, landwirtschaftliche Entwicklung, Landreform, Flurbereinigung, Erhaltung von Denkmälern und historischen Stätten, Industrie sowie Sonderwirtschaftszonen gehören. Das Verfahren verläuft in mehreren Stufen: Ein königlicher Erlass (*phra ratchakritsadika*) gemäß § 8 legt das zu enteignende Gebiet fest und kann für höchstens fünf Jahre gelten (§ 9); anschließend legt ein Ausschuss einen vorläufigen Preis fest, und die Behörden versuchen, zu diesem Preis einen Verkauf auf Verhandlungsbasis zu erzielen (§§ 19–25); Eigentümer, die nicht zustimmen, unterliegen einem speziellen Enteignungsgesetz (*phra ratchabanyat wenkhuen asangharimmasap*) gemäß §§ 28–30, und das Eigentum geht am Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes auf die erwerbende Behörde (in den Vereinigten Staaten der Enteigner) über, wobei der Besitz erst nach Zahlung oder Hinterlegung der Entschädigung übernommen werden darf (§ 31).

Die verfassungsrechtliche Garantie. § 37 der Verfassung von B.E. 2560 (2017) (Königliches Amtsblatt, Band 134, Teil 40 Kor, 6. April 2017) garantiert Eigentums- und Erbrechte, erlaubt Enteignungen nur auf der Grundlage eines Gesetzes, das für die in Abschnitt 7 genannten Zwecke erlassen wurde, und schreibt vor, dass „ *kha thotthaen thi pen tham phai nai wela an khuan*“ — angemessene Entschädigung innerhalb einer angemessenen Frist — an den Eigentümer und an alle Rechtsinhaber gezahlt wird, die durch die Enteignung einen Verlust erleiden, „unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses, der Auswirkungen auf die Person, deren Eigentum enteignet wird, einschließlich etwaiger Vorteile, die diese Person aus der Enteignung ziehen könnte“ („ *ruam thang prayot thi phu thuk wenkhuen at dai rap chak kan wenkhuen nan*“). Diese Schlussklausel ist die verfassungsrechtliche Grundlage für den nachstehend beschriebenen gesetzlichen Ausgleich für Wertsteigerungen. Derselbe Abschnitt schreibt vor, dass jedes Enteignungsgesetz seinen Zweck und den Zeitraum für die Nutzung des Grundstücks angeben muss, und verfügt, dass Grundstücke, die nicht entsprechend genutzt werden, an den früheren Eigentümer oder dessen Erben zurückgegeben werden müssen.

Die Maßnahme und das Datum. § 20 schreibt vor, dass der vorläufige Preis für enteignetes Land unter Berücksichtigung von fünf „insgesamt“ zu betrachtenden Faktoren („ *prakop kan* “) festgesetzt wird:

(1) „ *rakha thi sue khai kan tam pakati nai thong talat khong thidin nai wan chai bangkhap phra ratchakritsadika* “ — der Preis, zu dem das Land am Tag des Inkrafttretens des Königlichen Erlass gemäß § 8 in Kraft tritt;

(2) der von der Regierung festgesetzte Preis des Grundstücks, der für die Erhebung der Grund- und Gebäudesteuer festgelegt wurde;

(3) der festgesetzte Kapitalwert, der für die Erhebung von Eintragungsgebühren für Rechte und

Rechtsgeschäfte nach dem Grundbuchgesetz ;

(4) den Zustand und die Lage des Grundstücks; sowie

(5) den Grund und den Zweck der Enteignung.

Der Marktwert ist datumsgebunden: Die Wertermittlung orientiert sich am Markt am Tag des Inkrafttretens des Abgrenzungsbeschlusses, bevor das Projekt Zeit hatte, die Preise in der Umgebung zu beeinflussen. Die Kriterien und die Methode werden durch Ministerialverordnung festgelegt. § 21 räumt dem Ausschuss ab seiner Ernennung einhundertachtzig Tage ein, um den vorläufigen Preis festzusetzen (verlängerbar um bis zu neunzig Tage), und falls der Minister den Betrag als so niedrig oder so hoch erachtet, dass er ungerecht ist, kann das Kabinett einen neuen Preis festlegen, der dann als der des Ausschusses gilt. § 38 überträgt die gleichen Kriterien aus § 20 sinngemäß auf die im Enteignungsverfahren festgelegte Entschädigung – selbst wenn der Erlass inzwischen außer Kraft getreten ist — und fügt hinzu, dass auf Fairness und Gleichbehandlung zwischen Eigentümern, die frühzeitig verkauft oder den Besitz abgetreten haben, und denjenigen, die nach dem spezifischen Gesetz enteignet wurden, geachtet werden muss. Ein Eigentümer, der sich bereit erklärt, zum vorläufigen Preis zu verkaufen, erhält einen gesetzlichen Bonus in Höhe von zwei Prozent dieses Preises (§ 26).

Die Aufrechnung und der Restbetrag. § 22, erster Absatz, regelt die Aufrechnung: Wenn das Vorhaben, für das die Enteignung erfolgt, dazu führt, dass der Wert des verbleibenden Grundstücks derselben Parzelle steigt, „ *hai ao rakha thi sung khuen nan hak ok chak ngoen kha thotthaen*“ — wird der Wertzuwachs von der Entschädigung abgezogen — „der Abzug darf jedoch in keinem Fall fünfzig Prozent der Entschädigung übersteigen“ (*tae mai wa karani cha pen prakan dai cha hak koen roi la ha sip khong ngoen kha thotthaen mi dai*). Die Verrechnung findet keine Anwendung, wenn der Eigentümer für dasselbe Grundstück der Steuer unterliegt, die auf den Gewinn aus dem Ausbau der staatlichen Verkehrsinfrastruktur gemäß dem einschlägigen Gesetz erhoben wird — das Gesetz berücksichtigt die Wertsteigerung nicht zweimal. Der dritte Absatz regelt den umgekehrten Fall: Verursacht das Vorhaben einen Wertverlust des verbleibenden Grundstücks, ist eine Entschädigung für diesen Wertverlust festzusetzen. Die Aufrechnung selbst ist altes Recht: Das Gesetz über die Enteignung von Immobilien B.E. 2497 (1954), § 14, und das Gesetz von B.E. 2530 (1987), § 21, sahen beide den Wertzuwachs des Restgrundstücks als Abzug vor, wobei die einzige Einschränkung darin bestand, dass der Abzug die Entschädigung nicht übersteigen durfte, damit der Eigentümer nicht Geld an den Staat zahlen musste; die Obergrenze von fünfzig Prozent ist eine Ergänzung des Gesetzes von 2019. Bei Teilenteignungen, bei denen ein Teil eines Gebäudes oder einer baulichen Anlage auf dem enteigneten Grundstück steht, kann der Eigentümer verlangen, dass auch der Rest der baulichen Anlage erworben wird (§ 33); wenn der Rest eines Grundstücks kleiner als fünfundzwanzig Quadrat-Wa (einhundert Quadratmeter) ist oder eine seiner Seiten kürzer als fünf Wa (zehn Meter) ist und nicht sicher bewohnt oder genutzt werden kann, kann der Eigentümer innerhalb von 120 Tagen nach Bekanntgabe verlangen, dass die Behörde den Rest erwirbt – es sei denn, der Restgrundstück grenzt an anderes Grundstück desselben Eigentümers, mit dem es ein nutzbares Ganzes bildet (§ 34). § 35 erlaubt mit Zustimmung des Eigentümers eine Entschädigung in Form von Ersatzgrundstücken, wenn der Eigentümer durch die Enteignung nicht mehr über genügend Land verfügt, um darauf zu leben oder seinen Lebensunterhalt zu bestreiten.

Wer legt den Betrag und die Aufgabe fest? Mit Inkrafttreten des Erlasses setzt die erwerbende Behörde den Ausschuss (*khana kammakan*) gemäß § 19 ein: Vertreter der Behörde selbst, des Finanzministeriums (*Krom Thanarak*) und des Ministeriums für Landfragen (*Krom Thidin*), den

Bezirksleiter (*nai amphoe*) oder Bezirksdirektor sowie die zuständigen lokalen Verwaltungsbeamten; dieser legt sowohl den vorläufigen Preis als auch die Entschädigung fest. Eine Entschädigung steht nicht nur dem Grundstückseigentümer zu, sondern auch den Eigentümern von Gebäuden und Bauwerken, den Eigentümern von stehenden mehrjährigen Bäumen, Pächtern und Unterpächtern, Personen, die gesetzliche Weg- oder Leitungsrechte gemäß den §§ 1349 und 1352 des Bürger- und Handelsgesetzbuchs () sowie rechtmäßige Besitzer und Unternehmer, die durch den erzwungenen Wegzug geschädigt werden (§ 40); sie umfasst den Grundstückswert zusammen mit den Abriss- und Beseitigungskosten, den Kosten für die Errichtung von Ersatzbauten sowie sonstige Schäden, die sich daraus ergeben, dass der Eigentümer das Grundstück räumen muss (§ 37). Ein Empfänger, der mit dem Betrag nicht einverstanden ist, legt innerhalb von neunzig Tagen nach Erhalt oder Einzahlung des Geldes beim Minister Widerspruch ein (§ 49); der Minister muss den Einspruch an einen Ausschuss von mindestens fünf Personen weiterleiten, die juristisch qualifiziert und Experten für die Bewertung von Immobilien sind (*phu mi khwamru khwam chiaochan nai kan ti rakha asangharimmasap*), der innerhalb von einhundertachtzig Tagen Bericht erstattet, wobei der Minister innerhalb von dreißig Tagen nach Vorlage des Berichts entscheidet. Ist der Eigentümer nicht zufrieden, kann er innerhalb eines Jahres Klage erheben (§ 50); auf jede vom Minister oder vom Gericht zugesprochene Erhöhung werden Zinsen in Höhe des Höchstsatzes gezahlt, den die staatliche Sparkasse (*Thanakhan Omsin*) für Festgeldanlagen ab dem Datum der ursprünglichen Zahlung oder Einzahlung gewährt.

Was den Wert möglicherweise nicht erhöht. § 23 ist eine gegen Manipulation gerichtete Ausnahmeregelung, die sich auf die Eigentümer-Seite der Bilanz bezieht, nicht auf die des Projekts: Wenn der Preis des enteigneten Grundstücks aufgrund von *vor* Erlass des Dekrets errichteten oder erweiterten Bauwerken, Bepflanzungen, Verbesserungen oder Pachtverträgen, die durch betrügerische Machenschaften (*ubai chochon*) zum Zweck der Erlangung einer Entschädigung abgeschlossen wurden, oder aufgrund von Maßnahmen, die *nach* Erlass des Dekrets ohne Genehmigung der Behörde vorgenommen wurden, höher ist, darf für diesen Anstieg kein vorläufiger Preis oder keine vorläufige Entschädigung festgesetzt werden. § 24 fügt eine Anti-Spekulationsregel hinzu: Hat der Eigentümer das Grundstück innerhalb der fünf Jahre vor dem Erlass erworben und dort nicht tatsächlich gewohnt, es nicht bewirtschaftet oder genutzt, so kann der Ausschuss einen Preis festsetzen, der unter dem in § 20 genannten Betrag liegt, jedoch nicht unter dem Preis, den der Eigentümer beim Erwerb gezahlt hat.

Die Zweckbindung des enteigneten Grundstücks. Das Gesetz von 2019 bindet das Grundstück an den Zweck, für den es enteignet wurde. Die enteignende Behörde muss innerhalb von fünf Jahren mit der Umsetzung des Enteignungszwecks beginnen (§ 51); Grundstücke, die nicht für diesen Zweck genutzt werden oder von diesem übrig bleiben, müssen auf Antrag an den ehemaligen Eigentümer oder dessen Erben zurückgegeben werden, sofern diese innerhalb von drei Jahren einen Antrag stellen und die Entschädigung mit Zinsen in Höhe von siebeneinhalb Prozent zurückzahlen, begrenzt auf den Marktpreis des Grundstücks zum Zeitpunkt des Antrags (§§ 53 und 54). Artikel 37 der Verfassung schreibt dieselbe Regelung auf höherer Ebene vor. Das enteignete Grundstück ist, kurz gesagt, zweckgebunden: Es ist kein freies Vermögen der enteignenden Behörde, das diese nach Belieben umverteilen kann.

Der Fall „Ashton Asoke“. Dieser Grundsatz der Zweckbestimmung führte zu dem auffälligsten Urteil dieser Zeit. Das Oberste Verwaltungsgericht (*San Pokkhrong Sungsut*) bestätigte mit Urteil vom 27. Juli B.E. 2566 (2023) verkündet wurde, die Aufhebung der Baugenehmigung für

die Wohnanlage „Ashton Asoke“ bestätigt, einen etwa fünfzig Stockwerke hohen Turm, der über der U-Bahn-Station Sukhumvit in Bangkok fertiggestellt wurde und in dem mehr als fünfhundert Einheiten verkauft wurden. Die einzige zulässige Zufahrtsstraße des Projekts verlief über ein Grundstück, das die Mass Rapid Transit Authority of Thailand (MRTA) für die U-Bahn-Linie „Blue Line“ enteignet hatte; der Bauträger verfügte über die Genehmigung der MRTA, dieses Grundstück zu überqueren. Die Gerichte befanden, dass für das Bahnvorhaben enteignetes Land nicht als rechtmäßige Erschließungsfläche für das private Projekt dienen könne: Der Zufahrtsstreifen sei dem öffentlichen Zweck gewidmet, für den er enteignet worden sei, und könne nicht als Anlieger an einer öffentlichen Weg mit der vorgeschriebenen Breite dienen – laut Berichten zwölf Meter gemäß der Ministerialverordnung, die gemäß dem Baugesetz B.E. 2522 (1979) erlassen wurde, das große Gebäude regelt und hier im Kontext steht und nicht das Enteignungsrecht –, die die Wohnanlage benötigte. Das Gericht widerrief die Baugenehmigung, ohne einen Abriss anzuordnen, sodass es dem Bauträger überlassen blieb, den Zugangsmangel zu beheben; die versuchten Abhilfemaßnahmen (Kauf angrenzender Grundstücke, Gesetzesänderung, erneute Genehmigung) und die Folgen für die Bonität des Bauträgers zogen sich noch bis ins Jahr 2024 hin, und die Angelegenheit berichten zufolge bis in die Jahre 2025–2026 in der Vollstreckung anhängig – obwohl die Behörde die späteren Schritte nicht eigenständig überprüft hat. Für die Bewertungspraxis ist der entlastungsrechtliche Aspekt entscheidend: Grundstücke, die im Rahmen von Zwangsbefugnissen enteignet wurden, sind an ihren Zweck gebunden, und Rechte daran – einschließlich Genehmigungen, die die enteignende Behörde selbst erteilt – können nicht herangezogen werden, um die behördlichen Anforderungen eines anderen Grundstücks zu erfüllen. Eine Wertermittlung, die einen solchen Zugang wertmäßig berücksichtigt, baut auf Sand.

Der Fall „Prime Nature Villa“. Ein im August 2026 veröffentlichter Urteil des Obersten Gerichtshofs (*San Dika*) – das die Abteilung nicht anhand einer zugänglichen Primär- oder Spiegelquelle überprüfen konnte und hier allein auf der Grundlage des Berichts — soll festgestellt haben, dass Gemeinschafts- und Versorgungsflächen der Wohnsiedlung „Prime Nature Villa“ in Bang Phli, Samut Prakan, nicht aus der juristischen Person des Dorfes (*nitibukkhon muban chatsan*) übertragen werden: Der Verkauf an einen externen Käufer war nichtig, das Grundstück wurde wieder auf die juristische Person eingetragen, und die vom Käufer errichteten Bauten wurden entfernt, ungeachtet der Tatsache, dass es sich um einen zahlenden, in gutem Glauben handelnden Käufer handelte. Der gesetzliche Rahmen ist, im Gegensatz zu der Entscheidung, nachweisbar. Gemäß dem Gesetz über die Landzuteilung B.E. 2543 (2000), § 43 fallen die von einem Zuteiler bereitgestellten Einrichtungen – Straßen, Gärten, Spielplätze – unter eine Dienstbarkeit (*phara chamyom*) zugunsten der zugeteilten Grundstücke und müssen instand gehalten werden; und sobald die Zuteilungsgenehmigung erteilt ist, verbietet § 33 Rechtshandlungen, , die Belastungen auf Grundstücken begründen, die öffentliche Einrichtungen darstellen oder für öffentliche Dienstleistungen genutzt werden. Eine Übertragung, deren Gegenstand ausdrücklich gesetzlich verboten ist, ist gemäß § 150 des Bürgerlichen und Handelsgesetzbuch („Eine Handlung ist nichtig, wenn ihr Gegenstand ausdrücklich gesetzlich verboten, unmöglich oder gegen die öffentliche Ordnung oder die guten Sitten verstößt“), und eine nichtige Handlung bewirkt keine Übertragung – gutgläubiges Handeln und Zahlung können dies nicht heilen. Dieser Punkt steht im Zusammenhang mit den Artikeln zum Thema Eigentumsrechte an anderer Stelle in dieser Ausgabe: Das Grundbuch hat nicht das letzte Wort, wenn die zugrunde liegende Übertragung nichtig war, und eine Wertermittlung von Gemeinschaftsflächen aus zugeteilten Grundstücken als bebaubares Bauland bewertet etwas, das der Verkäufer nicht übertragen kann.

Identifiziert, aber außerhalb des Untersuchungsumfangs. Vier Sachverhalte aus diesem Zeitraum wurden der Vollständigkeit halber identifiziert, jedoch nicht behandelt; die ersten beiden wurden lediglich gemäß den Berichten überprüft: Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 4655/B.E. 2566 (2023), in dem Berichten zufolge im Voraus vereinbarte „30+30+30“-Mietvertragsverlängerungen gegen die dreißigjährige Obergrenze gemäß § 540 des Zivil- und Handelsgesetzbuchs (Laufzeit, nicht Bewertung) für nichtig erklärt wurden; Urteil des Obersten Gerichtshofs 1781/B.E. 2567 (2024), eine Sache bezüglich ehelichen Vermögens und Schadensersatz; der Rechtsstreit um die Gebäudehöhe von Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee und dessen Zwangsabriss (Bauaufsicht, keine Enteignung); sowie das Rundschreiben des Department of Lands Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 vom 15. Mai B.E. 2569 (2026) mit der damit verbundenen Vollstreckung auf Koh Pha-ngan — Verwaltungskontrolle von Grundbesitz durch Strohmänner, außerhalb des Bewertungsumfangs wie die anderen Anmerkungen zu Strohmännern in dieser Ausgabe.

Auswirkungen für Gutachter. Die thailändische Richtlinie sieht ein von einem Ausschuss festgelegtes zusammengesetztes Bewertungsverfahren mit einer Marktverankerung vor: Der Preis, zu dem das Grundstück normalerweise auf dem Markt den Besitzer wechseln würde, bezogen auf den Tag des Inkrafttretens des Abgrenzungserlasses, steht an erster Stelle unter fünf Faktoren, zu denen auch zwei amtliche Schätzwerte, der Zustand und die Lage des Grundstücks sowie den Zweck der Enteignung. Die zeitliche Festlegung ist entscheidend – der Marktfaktor wird eingefroren, bevor das Projekt die Preise beeinflussen kann – und der Faktor „Zweck“ gibt dem Ausschuss die ausdrückliche Befugnis, den Grund für die Enteignung zu gewichten. Bei einer teilweisen Enteignung muss der Gutachter den Restbestand doppelt bewerten: Jeder durch das Projekt verursachte Wertanstieg des Restbestands wird von der Entschädigung abgezogen, jedoch niemals mehr als die Hälfte davon und niemals, wenn der Eigentümer bereits die Verkehrsverbesserungssteuer entrichtet; jeder durch das Projekt verursachte Wertverlust ist selbst entschädigungsfähig, und ein Rest, der unter den gesetzlichen Schwellenwerten für Größe und Form liegt, verwandelt sich in ein Recht, die Behörde zum Kauf des Rests zu verpflichten. Bei der Bewertung von Grundstücken, die an enteignetes Land angrenzen, sollte dieses Land als für seinen öffentlichen Zweck bestimmt behandelt werden: Ashton Asoke zeigt die Konsequenz, wenn der Zugang zu diesem Land im Wert eines privaten Projekts berücksichtigt wird.

Hinweis zur Überprüfung — Das Gesetz von B.E. 2562 (2019) wurde vollständig im offiziellen königlichen (Band 136, Teil 71 Kor, 29. Mai 2019, sechsundzwanzig Seiten) vollständig verlesen, abgerufen als archivierte Kopie des offiziellen PDF-Dokuments unter `ratchakitcha.soc.go.th`; die Abschnitte 2, 3, 7–9, 19–26, 28–31, 33–35, 37–40, 49–51 und 53–54, wie oben angegeben, stammen aus diesem Text, und alle transkribierten Ausdrücke sind wortgetreu daraus übernommen. Abschnitt 37 der Verfassung wurde auf dieselbe Weise ausgelegt (Band 134, Teil 40 Kor, 6. April 2017). Die Aufrechnungsregelung (Gesetz von 1954, Abschnitt 14; Gesetz von 1987, Abschnitt 21) sowie die Abschnitte 33 und 43 des Landzuteilungsgesetzes B.E. 2543 (2000), §§ 33 und 43, wurden im Volltext-Gesetzesregister des Staatsrats (`ocs.go.th`) überprüft, in dem auch das Gesetz von 1987 als aufgehoben aufgeführt ist und kein Änderungsgesetz zum Gesetz von 2019 erscheint; die Live-Seite des „Royal Gazette“ sowie das Krisdika-Webportal waren zum Zeitpunkt der Abfassung dieses Artikels nicht erreichbar (durch WAF blockiert), und es wurde keine offizielle englische Übersetzung des Gesetzes von 2019 Gesetzes gefunden, sodass der obenstehende englische Titel eine eigene Übersetzung der Behörde ist. § 150 des Zivil- und Handelsgesetzbuchs wurde lediglich anhand einer Spiegelübersetzung überprüft. Das Datum des Urteils in der Rechtssache „Ashton Asoke“ (27. Juli 2023, Oberstes Verwaltungsgericht) und der MRTA-Zugangsgrund werden durch zeitgenössische thailändische Presseberichte bestätigt (The Standard, 3. August 2023, zwei Artikel); der Urteilstext selbst war nicht abrufbar. Die Entscheidung im Fall „Prime Nature Villa“ konnte überhaupt nicht überprüft werden und ist entsprechend gekennzeichnet; die vier Punkte, die außerhalb des Untersuchungsumfangs liegen, wurden aus dem Schriftsatz der Abteilung entnommen und, sofern nicht anders angegeben, nicht unabhängig überprüft.

Quelle — Thai, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562, Ratchakitchanubeksa Bd. 136 Teil 71 Kor, 29. Mai 2019 (archiviertes offizielles PDF),

https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Quelle — Thai, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Verfassung des Königreichs Thailand B.E. 2560, Ratchakitchanubeksa Bd. 134 Teil 40 Kor, 6. April 2017 (archiviertes offizielles PDF), https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Quelle — Thai, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: The Standard, Bericht über das Urteil des Obersten Verwaltungsgerichts vom 27. Juli 2023 (Ashton Asoke), https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

Malaysia — 1,3 Millionen RM gegen die Bewerter des Gremiums: *RHB Bank v Azmi & Co .* Oberster Gerichtshof von Kuala Lumpur, 7. Februar 2025. Die Bewerter des Gremiums bewerteten eine Sicherheit mit 2,2 Millionen RM für ein Darlehen in Höhe von 1,87 Millionen RM; ihr tatsächlicher Wert betrug etwa 900.000 RM. Sie hatten es versäumt, geeignete Vergleichsobjekte und frühere Verkäufe heranzuziehen, wie es die malaysischen Bewertungsstandards vorschreiben. Beurteilt als fahrlässig; Schadenersatz in Höhe von 1,3 Millionen RM – die Differenz, nicht der Kreditbetrag.

Indonesien — Entzug einer Lizenz wegen Unterzeichnung während einer Suspendierung. Mit dem Ministerialbeschluss 48/KM.1/2025 vom 29. Januar 2025 wurde die Lizenz eines öffentlichen Bewerters für die Unterzeichnung von Bewertungsberichten während einer Suspendierung entzogen.

Auswirkungen für Gutachter. Zwei Rechtsordnungen, zwei unterschiedliche Maßnahmen – ein Urteil wegen Fahrlässigkeit und ein Lizenzentzug – und derselbe Kern wie in Polen und den Niederlanden, über die in der europäischen Rubrik dieser Ausgabe berichtet wird: Die Sanktion bezieht sich auf die Methode und das Verhalten, nicht darauf, dass man sich bei der Zahl geirrt hat.

Quelle — *RHB Bank v Azmi & Co*, Anmerkung für Praktiker: `https://lh-ag.com/dispute-resolution-valuers-duty-of-care-to-banks/`; indonesischer Beschluss 48/KM.1/2025, Kopie des Erlasses: `https://id.scribd.com/document/829234889/`.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Thailand — Es gilt die Scheidungsvereinbarung, und der Begriff „Verkauf“ umfasst auch die Versteigerung. Ein während der Ehe für ca. 3.150.000 THB erworbenes Haus; die Scheidungsvereinbarung sah vor, dass beim Verkauf zunächst ca. 2.800.000 THB an den Ehemann zurückgezahlt werden und der Restbetrag an die Ehefrau. Die Zwangsversteigerung erzielte 2.590.000 THB, und die Ehefrau erhielt nichts – die im Grundbuch eingetragene Vereinbarung ist ein verbindlicher Teilungsvertrag, und der Begriff „Verkauf“ umfasst auch eine gerichtliche Versteigerung.

Quelle — Thailand 1319/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-1319`.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

Thailand — der Nachlassverwalter, der unterhalb der von den Erben festgelegten Mindestpreisgrenze verkaufte. Die Erben beschlossen, das Nachlassgrundstück zu einem Preis von mindestens ca. 3.200.000 THB mit einer Laufzeit von sechs Monaten und anschließender Neubewertung anzubieten und sich bei Angeboten telefonisch abzustimmen. Der Nachlassverwalter verkaufte zu einem Preis von ca. 2.200.000 THB, nachdem er die telefonische Zustimmung der meisten Erben eingeholt hatte. Urteil: keine Fahrlässigkeit, kein Verlust für den Nachlass, und der Verkauf mit anschließender Aufteilung ist eine gültige Form der Teilung. Im Gegensatz zu der in der Afrika-Ausgabe berichteten kenianischen Entscheidung – in der einem Verwalter, der ohne Befugnis verkauft hatte, der *aktuelle* Wert der Immobilie angelastet wurde – markieren die beiden Fälle die äußeren Grenzen der Haftung eines Verwalters.

Quelle — Thailand 9091/2568: `https://deka.in.th/deka/2568-9091`.

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.

No decisions in this category this quarter.

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.

No decisions in this category this quarter.

Aktuelle Gerichtsurteile aus Ostasien: Japan, Südkorea, Taiwan

Nicht-englische Quellen werden maschinell übersetzt; alle Zusammenfassungen stammen aus eigener englischer Arbeit des Fachbereichs

Jeder in einer anderen Sprache verfasste Eintrag ist gekennzeichnet und an der entsprechenden Stelle mit der Quelle in der Originalsprache verlinkt.

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/2bt4nt29

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 Gerichtsbezirke sind umrandet und schattiert dargestellt.

Umfang und Quellen

Dies ist der Basisbeitrag für Ostasien, der Japan, Südkorea und Taiwan abdeckt; für Südasien und Südostasien gibt es in dieser Ausgabe eigene Beiträge. Wie bei der Ozeanien-Studie in dieser Ausgabe reicht ein Basisbericht weiter zurück als nur ein Quartal: Er behandelt Entwicklungen von anhaltender praktischer Bedeutung bis einschließlich des dritten Quartals 2026. Die folgenden Beiträge werden vierteljährliche Aktualisierungen sein.

Die in diesem Beitrag behandelten Kontexte werden zu Beginn genannt. Er befasst sich mit der Wertermittlung für steuerliche Zwecke (Japan, Südkorea), der Entschädigung bei Zwangsenteignung – Expropriation sowie der Enteignung von Privateigentum durch den Staat, was in den USA als

„eminent domain“ oder „condemnation“ bezeichnet wird (Südkorea, Taiwan) – sowie zivilrechtliche Streitigkeiten, bei denen eine Bewertung über den Ausgang entscheidet (alle drei). Jeder Länderkapitelabschnitt beginnt mit der Nennung des jeweiligen Kontexts; eine Aussage, die in einem Kontext getroffen wird, sollte nicht automatisch auf einen anderen Kontext übertragen werden.

Zu den Primärquellen zählen je nach Rechtsordnung: der umfassende Rechtsinformationsdienst des koreanischen Obersten Gerichtshofs; das Abfragesystem für Gesetze und Verordnungen des taiwanesischen Justizrats sowie dessen Open-Data-Dienst; und die Urteilsdatenbank des japanischen Obersten Gerichtshofs zusammen mit den von der Nationalen Steuerbehörde veröffentlichten Bewertungsrichtlinien.

Die Suche wurde sowohl in der jeweiligen Landessprache als auch auf Englisch durchgeführt. Dies ist von größerer Bedeutung, als es auf den ersten Blick erscheinen mag. Insbesondere für Taiwan liefert die Suche in englischer Sprache praktisch keine Ergebnisse, während die Suche in traditionellem Chinesisch sowohl die maßgebliche Bewertungsverordnung als auch die Rechtsprechung der Großen Kammer des Obersten Verwaltungsgerichts liefert; das nachstehende japanische Material wurde ebenfalls nur auf Japanisch gefunden. Sofern eine Entscheidung nur in sekundären Quellen gelesen wurde, wird dies angegeben.

Zwei Datumsnotationen stellen Fallstricke für Unachtsame dar und werden hier erwähnt, da diese Abteilung bereits auf beide hereingefallen ist. Taiwan verwendet den Kalender der Republik China, in dem „*minguo*“ 115 dem Jahr 2026 und 113 dem Jahr 2024 entspricht. Japan verwendet Regierungsären, in denen Reiwa 7 dem Jahr 2025 entspricht, nicht 2026; mindestens eine automatisierte Zusammenfassung der Entscheidung des Obersten Gerichts von Tokio, die weiter unten erörtert wird, gab Reiwa 7 als 2026 wieder. Die Daten in dieser Übersicht sind im gregorianischen Kalender angegeben und wurden anhand des Originals überprüft, sofern in einer Anmerkung zur Überprüfung nichts anderes angegeben ist.

Herkunft und maschinelle Übersetzung. Wenn eine Entscheidung oder ein Dokument in dieser Übersicht in einer anderen Sprache als Englisch vorlag, wurde es in einer maschinellen Übersetzung gelesen, was an der jeweiligen Stelle durch einen Quellenverweis angegeben wird, der die Veröffentlichung in der Originalsprache sowie einen Link dorthin enthält. Dafür gibt es zwei Gründe. Der erste ist die Offenheit: Eine maschinelle Übersetzung einer gerichtlichen Entscheidung ist nicht die Entscheidung selbst, und ein Leser, der abwägt, ob er sich auf eine These verlassen soll, sollte wissen, wie diese auf diese Seite gelangt ist. Der zweite Grund ist praktischer Natur. Diese Zeitschrift veröffentlicht übersetzte Ausgaben, darunter eine arabische Ausgabe sowie japanische, koreanische und chinesische Ausgaben. Eine übersetzte Ausgabe, die unser Englisch wieder in die Sprache zurückübersetzt, in der der Originaltext verfasst wurde, würde zwei Übersetzungen zusammensetzen, anstatt eine umzukehren. Der beibehaltene Link ermöglicht es jeder Ausgabe, auf dem Original aufzubauen, das die einzige Version ist, die Rechtskraft besitzt.

Kein konkurrierender Text in der Originalsprache. Eine Konsequenz der oben beschriebenen Vorgehensweise muss klar zum Ausdruck gebracht werden, da sie bestimmt, wie die übersetzten Ausgaben dieser Ausgabe erstellt werden müssen.

Alles, was diese Abteilung zu einer in einer anderen Sprache verfassten Entscheidung sagt , ist ihre *eigene, auf Englisch verfasste Zusammenfassung.* Es handelt sich nicht um eine Übersetzung des Wortlauts des Gerichts und darf niemals als solche dargestellt werden. Wenn ein Fachbegriff in Anführungszeichen steht – „markedly high“, „the expert of experts“ –, wird der Originalbegriff daneben

angegeben, entweder in der Originalschreibweise oder in Transkription, und der Originalbegriff ist maßgebend; die englische Formulierung ist eine Erläuterung, keine Wiedergabe der Entscheidung.

Der Grund für diese Forderung liegt in einer besonderen Gefahr. Die hier untersuchten Gerichtsbarkeiten fällen Urteile auf Japanisch, Koreanisch und Chinesisch, und diese Zeitschrift veröffentlicht übersetzte Fassungen in allen drei Sprachen. Würde eine Ausgabe in einer dieser Sprachen dadurch erstellt, dass dieser englische Text zurück in die jeweilige Sprache übersetzt würde, wäre das Ergebnis ein zweiter Textkörper in der Sprache des ursprünglichen Urteils, der dieses Urteil mit Worten beschreibt, die nicht vom Gericht stammen. Ein Leser könnte nicht erkennen, welcher Text maßgeblich ist, und die Zeitschrift hätte damit Verwirrung gestiftet.

Ausgaben in einer der hier untersuchten Sprachen müssen diese Passagen daher als *redaktionelle Beschreibung* behandeln, die als solche dargestellt wird, und müssen dem Link **„Quelle“** zum Original folgen, wenn die eigentliche Formulierung des Gerichts gewünscht ist. Was nicht passieren darf, ist ein stillschweigender Hin- und Rückweg, der eine konkurrierende Fassung einer Entscheidung in der Sprache hervorbringt, in der die Entscheidung verfasst wurde.

Die Angaben in dieser Übersicht sollten nicht allein auf der Grundlage der englischen Beschreibung herangezogen werden. Verweise auf Rechtsfälle und Gesetzestexte sollten anhand des offiziellen Berichts oder des Amtsblatts in der Originalsprache überprüft werden, bevor sie für die Praxis oder für weitere Veröffentlichungen herangezogen werden.

Enteignung

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

Südkorea – der Rest, das Grundstück und der Baugewinn

Der Rest ist kein Durchschnittswert: 2024Du44754. Am 29. Mai 2025 entschied der Oberste Gerichtshof, dass in Fällen, in denen sich der entnommene Teil und der Restbestand hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung oder der Flächennutzungsplanung unterscheiden, der Wert des Restbestands vor Projektbeginn nicht durch gleichmäßige Verteilung des Preises der gesamten Parzelle auf deren Fläche ermittelt werden darf. Es ist eine Teilbewertungsmethode erforderlich – entweder der Wert des gesamten Grundstücks abzüglich des Werts des entnommenen Teils oder eine direkte Bewertung des Restgrundstücks –, wobei der Bewertungsstichtag vor der Einbeziehung in das Projekt liegen muss. Aufgehoben und zurückverwiesen hinsichtlich eines Betrags von 940.295.580 KRW (koreanische Won) zuzüglich Zinsen.

Die Grundstücke werden einzeln bewertet: 2024Du44167. Die Grundstücke werden einzeln bewertet; eine Gesamtbewertung ist nur dann zulässig, wenn sie in einer Beziehung stehen, die „in der Nutzung untrennbar“ ist, beurteilt nach sozialen, wirtschaftlichen und verwaltungsrechtlichen Gesichtspunkten. Zwei Grundstücke mit unterschiedlicher Zweckbestimmung, die zu unterschiedlichen Zeitpunkten erworben wurden und von denen das kleinere ohne wesentlichen Verlust eigenständig vermarktbar war, erfüllten diese Voraussetzung nicht. Der koreanische „Greater-Parcel-Test“ ist daher funktional – eine Frage der Nutzung, nicht des Eigentums oder der Angrenzung.

Der tatsächliche Eigentümer nimmt die alte Nummer: 2024Du66167. Wenn die Entschädigung für in einen Fluss eingezogenes Land 1989 an den eingetragenen statt an den tatsächlichen Eigentümer gezahlt wurde — ca. 44.127.500 KRW — wird der spätere Anspruch des tatsächlichen Eigentümers nach der gesetzlichen Methode auf den Zeitpunkt dieser früheren Bewertung beziffert: unter Berücksichtigung der Nutzung zum Zeitpunkt der Eingliederung, der damals geltenden öffentlich-rechtlichen Beschränkungen sowie des damaligen Zustands. Ein Anspruchsteller, der sich 36 Jahre später meldet, übernimmt den Bewertungsstichtag der fehlgeleiteten Zahlung.

Die Barabrechnung muss den erwarteten Gewinn enthalten: 2022Da228230. Bei einem Sanierungsprojekt in einem von Spekulationen überhitzten Bezirk wird ein nicht dem Verband angehörender Erwerber, der gegen Barzahlung aufgekauft wurde, zum Zeitpunkt des Erwerbs der Immobilie entschädigt – hier am 26. Juni 2020 – und der Betrag *muss* den erwarteten Sanierungsgewinn enthalten. Das erstinstanzliche Gericht hatte Vergleichsobjekte aus der Zeit vor der August 2017 herangezogen, um den danach eingetretenen Wertzuwachs auszuklammern; der Oberste Gerichtshof hob dieses Urteil auf. Dies spiegelt die Regel des Vorhabens „Disregard“-Prinzip wider: Wenn das Gesetz dem Eigentümer den Wertzuwachs aus dem Projekt zuspricht, darf der Bewerter diesen nicht durch die Wahl der Vergleichsobjekte wieder wegnehmen.

Auswirkungen für Gutachter. Das koreanische Jahr liefert vier klare Regeln und eine Warnung. Der Rest wird bewertet, nicht gemittelt; Grundstücke werden getrennt behandelt, sofern sie nicht durch ihre Nutzung miteinander verbunden sind; eine fehlgeleitete Zahlung legt den Stichtag für den rechtmäßigen Eigentümer fest; und ein Aufkauf im Rahmen eines Sanierungsprojekts überträgt den Entwicklungsgewinn. Die Warnung liegt im Letzten: Die Vergleichsobjekte, die ein Bewerter auswählt, können stillschweigend über die Frage des Bewertungsstichtags entscheiden, und ein Gericht wird die Auswahl prüfen, um festzustellen, ob dies der Fall war.

Quelle — Oberster Gerichtshof von Korea, amtliche Texte im nationalen Rechtsinformationsdienst (auf Koreanisch): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=606497&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=609341&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618331&type=HTML`; `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615643&type=HTML`.

Taiwan – Rechtsbehelf und Bewertungsvorschrift

Im taiwanesischen „“-Kontext geht es um die Enteignung: Zunächst um den Rechtsbehelf, mit dem die Höhe der Entschädigung angefochten wird, dann um die Vorschrift, die festlegt, wie diese Höhe ermittelt wird.

Oberster Verwaltungsgerichtshof, Große Kammer, Urteil 109 *da* 1 von 12 Juni 2020. Die Große Kammer (行政大法庭) hat eine seit Langem offene Frage geklärt, wie ein Grundstückseigentümer, der mit der Höhe einer Enteignungsentschädigung unzufrieden ist, diese anfechten kann. Nach Ausschöpfung der Verwaltungsrechtswege kann der Eigentümer eine Klage auf Erfüllung (課予義務訴訟) gemäß Artikel 5(2) des Verwaltungsgerichtsgesetzes erheben. Bleibt die Behörde nach einem schriftlichen Widerspruch bei ihrer ursprünglichen Bewertung, stellt diese Ablehnung eine Ablehnung des Anspruchs auf die Differenz dar, und der Eigentümer kann entweder auf eine neue Entschädigungsentscheidung oder auf eine Erhöhung des Betrags klagen.

Das Urteil bestätigt, dass Artikel 30 Absatz 1 des Enteignungsgesetzes eine Entschädigung zum Marktpreis (市價) vorschreibt, der zum Zeitpunkt der Enteignung gilt. Es ist wichtig, sich darüber

im Klaren zu sein, was das Urteil nicht tut: Es regelt die *Entschädigung* und lässt die *Bewertungsmethodik* unberührt.

Auswirkungen für Gutachter. Die Trennung ist der entscheidende Punkt. Taiwan verfügt über ein genau festgelegtes Verfahren zur Anfechtung eines Entschädigungsbetrags und keine gerichtliche Auslegung dazu, wie dieser Betrag hätte ermittelt werden müssen – daher spielt sich der Streit um die Methodik ausschließlich auf der Grundlage der Sachverständigengutachten ab, gemessen an der im Folgenden beschriebenen Regelung.

Quelle — Traditional Chinese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Judicial Yuan, Judicial Weekly,
`https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Die Vorschriften zur Ermittlung des Marktwerts für die Entschädigung bei Grundstücksenteignungen. Taiwan hat seine Anpassungsmethode in einer Verordnung festgeschrieben, anstatt sie den fachlichen Standards zu überlassen. Der Marktwert eines enteigneten Grundstücks wird anhand eines Vergleichsgrundstücks (比準地) ermittelt und um individuelle Faktoren bereinigt, die in die Gruppen Grundstückszustand, Straßenverhältnisse, Erreichbarkeit , Umgebungsbedingungen und administrative Bedingungen unterteilt sind. Entscheidend ist, dass die Anpassung für jeden einzelnen Faktor begrenzt ist: Sie darf den in den vorgeschriebenen Faktorbewertungstabellen festgelegten Höchstbereich nicht überschreiten. Eine Sonderregelung gilt für isolierte Baugrundstücke in Landwirtschafts- und Naturschutzgebieten, die als Reservat für öffentliche Einrichtungen ausgewiesen sind; deren benachbarter durchschnittlicher Marktwert wird anhand der drei nächstgelegenen Preisbezirke mit gleichem Nutzungscharakter berechnet.

Auswirkungen für Gutachter. Es handelt sich hierbei um ein gesetzlich vorgeschriebenes Raster für den Vergleichswert s mit verbindlichen Grenzen für das Ausmaß der einzelnen Anpassungen – das regulatorische Äquivalent zu den Anforderungen hinsichtlich der Einordnung in Wertbereiche und der Begründung, die an anderer Stelle als berufliche Standards gelten. Daraus ergeben sich zwei Konsequenzen. Eine Anpassung, die außerhalb des in der Tabelle angegebenen Bereichs liegen würde, ist nicht nur unzureichend begründet, sondern rechtswidrig, sodass das Ermessen des Gutachters bereits vor der Abwägung der Beweise eingeschränkt ist. Und da die Methodik öffentlich und festgeschrieben ist, dreht sich ein taiwanesischer Entschädigungsstreit um die Auswahl des Vergleichsgrundstücks und um die Einordnung jeder einzelnen Anpassung innerhalb des zulässigen Bereichs, und nicht darum, welcher Bewertungsansatz überhaupt anzuwenden ist.

Quelle — Traditional Chinese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Gesetzedatenbank „& “, Justizministerium (Taiwan),
`https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117`

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.

Japan — Bewertung für die Erbschafts- und Schenkungssteuer

Der Kontext hier ist die steuerliche Wertermittlung: Zunächst einmal werden Immobilien in Japan für die Erbschafts- und Schenkungssteuer anhand einer von der nationalen Steuerbehörde festgelegt,

und nicht durch Gesetz oder Gutachten, und die einleitenden Punkte befassen sich damit, wann diese Formel dem geschätzten Marktwert weichen muss. Die zivilrechtlichen Aspekte in Japan – der Anteil, den ein Teilkaufender tatsächlich hält, und die Bemessung des Schadensersatzes für Mängel – werden unter dem Thema „Versicherung“ behandelt.

Der Entwurf zur Steuerreform 2026 und die „Fünfjahresregel“. Der am 19. Dezember 2025 veröffentlichte Entwurf der Regierungskoalition zur Steuerreform 2026 sieht eine strukturelle Änderung der Bewertung von Immobilien für Erbschafts- und Schenkungssteuerzwecke vor. Die Änderung soll nicht durch ein Gesetz, sondern durch eine Änderung eines Rundschreibens der Bundessteuerbehörde (通達, *tsūtatsu*, eine Verwaltungsanweisung an die Finanzämter); Stand Juli 2026 war das geänderte Rundschreiben noch nicht veröffentlicht worden, und der Entwurf sieht eine beabsichtigte Wirkung für Erbschaften und Schenkungen ab dem 1. Januar 2027 vor. Gemäß dem Entwurf würde für bestimmte Mietobjekte, die gegen Entgelt innerhalb von fünf Jahren vor der Erbschaft oder Schenkung erworben oder neu errichtet wurden, die Bewertung auf einem Marktwertäquivalent basieren, das aus den Anschaffungskosten berechnet wird, anstatt auf der üblichen Methode der Straßenrandgrundstückspreise und des Anlagevermögenswerts (verwaltungsmäßig festgelegte Werte; das nächstliegende Äquivalent im US-amerikanischen Sprachgebrauch ist der „assessed value“). Für aufgeteilt Mietimmobilienprodukte würde der Marktwert zum Zeitpunkt des steuerpflichtigen Ereignisses unabhängig vom Erwerbsdatum gelten.

Der Vorschlag knüpft an die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 19. April 2022 an, in der die Anwendung von Absatz 6 des Grundrundschreibens zur Immobilienbewertung (財産評価基本通達6項 , im Englischen üblicherweise als im Englischen als „Artikel 6“ bezeichnet wird) – ein Verwaltungsrundschreiben, keine Gesetz, dessen Bestimmung 6 eine oft als „Anti-Umgehungsmaßnahme“ bezeichnete Auffangklausel darstellt, die eine Abweichung von der Standardmethode erlaubt — in einem Fall, in dem eine Immobilie mit einem festgestellten Wert von ¥333 Millionen neu bewertet wurde und der Schätzwert auf ¥1,273 Milliarden festgesetzt wurde. Diese Entscheidung überließ der Steuerbehörde einen Ermessensspielraum bei der Abweichung; der Entwurf würde diese Abweichung in eine Regel für eine bestimmte Fallgruppe umwandeln.

Artikel 6 nach der Entscheidung von 2022: Oberlandesgericht Tokio, 19. Juni 2025. Die Ausnahmeregelung gilt weiterhin für alle Fälle, die nicht unter die neue Regelung fallen, und die Vorinstanzen sind noch dabei, deren Grenzen zu klären. Am 17. Januar 2025 entschied das Bezirksgericht Tokio zugunsten des Steuerpflichtigen in einem Streitfall über die Bewertung nicht börsennotierter Anteile in einer Struktur, die darauf ausgelegt war, eine Einstufung als Beteiligungsgesellschaft zu vermeiden. Am 19. Juni 2025 hob das Oberlandesgericht Tokio dieses Urteil auf und bestätigte die Festsetzung gemäß der Anweisung des Direktors der Nationalen Steuerbehörde gemäß § 6 bestätigt. Es folgte damit dem sogenannten Sendai-Apotheken-Fall – wobei Sendai der Sitz des steuerpflichtigen Unternehmens ist; die entscheidenden Gerichte hatten ihren Sitz in Tokio –, in dem sowohl das Bezirksgericht Tokio (18. Januar 2024) als auch das Oberlandesgericht Tokio (28. August 2024) beide zugunsten des Steuerpflichtigen entschieden hatten und die Nationale Steuerbehörde keine Berufung eingelegt hatte. Vor dem Hintergrund dieser jüngsten Entwicklung ist die Aufhebung vom 19. Juni 2025 umso bedeutender.

Es handelte sich um Aktien einer Vermögensverwaltungsgesellschaft, die dem Verstorbenen zwei Monate vor seinem Tod ausgegeben worden waren. Das Obergericht bestätigte die Anwendung der Ausnahmeregelung zu den allgemeinen Bestimmungen durch das Finanzamt: Der vom Finanzamt ermittelte Nettovermögenswert von etwa ¥3.443 pro Aktie stand der Methode des Steuerpflichtigen

gegenüber, was zu einer Steuerminderung von rund ¥978,72 Millionen bzw. 48 Prozent führte. Der „Marktwert“ in § 22 ist der objektive Tauschwert und wird durch das Rundschreiben nicht begrenzt. *Hinweis*: Entnommen aus Fachkommentaren; die Aktenzeichen wurden in den konsultierten Quellen nicht veröffentlicht.

Bei dem Vermögenswert handelte es sich in diesem Fall um nicht börsennotierte Aktien und nicht um Immobilien, und er wird aus diesem Grund hier aufgeführt und nicht trotz dieses Umstands: Die Gerichte wenden einen einheitlichen Rahmen gemäß Artikel 6 auf alle Anlageklassen an, und der auf den konkreten Sachverhalt ausgerichtete Ansatz des High Court – der sich zwar am Rahmen des Obersten Gerichtshofs aus dem Jahr 2022 Rahmen des Obersten Gerichtshofs von 2022 übernahm, den Fall jedoch anhand des konkreten Sachverhalts entschied – ist genau das, was ein Gutachter, der in einem japanischen Bewertungsstreit beauftragt wird, erwarten sollte.

Quelle — Japanese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Mori Hamada & Matsumoto, Kunden-Newsletter, `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

Quelle — Japanese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Oberster Gerichtshof Tokio, 19. Juni 2025, Kommentar, `https://www.pwc.com/jp/ja/knowledge/news/legal-news/legal-20260225-2.html`

Auswirkungen für Gutachter. Bei einer Umsetzung wie beschrieben würde die Änderung dazu führen, dass eine große Gruppe japanischer Bewertungen von einer formelbasierten Grundlage auf eine auf dem geschätzten Marktwert basierende Grundlage umgestellt würde, und zwar anhand eines klar definierten Fünf-Jahres-Tests. Daraus ergäben sich drei Konsequenzen für die Praxis. Erstens würde die Nachfrage nach aktuellen, fundierten Marktwertgutachten für ertragsbringende Wohnimmobilien steigen, und der Bewertungsstichtag würde zum Streitpunkt werden, da die Regelung davon abhängt. Zweitens ist die Abweichung zwischen Steuerwert und Marktwert, auf die der Vorschlag abzielt, eine messbare Größe, zu der Gutachter, die in diesem Markt tätig sind, voraussichtlich direkt um eine Stellungnahme gebeten werden. Drittens, und in die entgegengesetzte Richtung, bedeutet die Rechtsprechung nach Artikel 6, dass eine Formelbewertung auch außerhalb der vorgeschlagenen Fünfjahresregel weiterhin anfällig für eine neuartige, auf Gutachten basierende Neubewertung ist; die Änderung würde also das Risiko für den Gutachter verringern, ohne es jedoch vollständig zu beseitigen.

Quelle — Japanese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: EY Japan, Steuer-Alert zum Entwurf der Steuerreform 2026, `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Oberster Gerichtshof, Zweite Kammer, 17. Februar 2025 – die Abschreibung eines Gebäudes mit gemischter Bauweise. Ein Gebäude in Osaka mit achtzehn Stockwerken, bestehend aus Stahlbeton in den unteren Stockwerken und Stahl darüber – etwa siebenundachtzig Prozent der Grundfläche –, wurde für die Anlagevermögenssteuer mit „ ¥“ von 2.470.112.000 erfasst. Der Steuerpflichtige plädierte für einen nach der Grundfläche gewichteten Abschreibungssatz; der Gutachter wandte den Satz für die Bauwerksstruktur der unteren Stockwerke an. Das Gericht befand, dass die Methode der unteren Stockwerke „nach dem Bewertungsstandard zulässig“ sei, da die Lasten des gesamten Gebäudes letztendlich von dieser Konstruktion getragen werden. Ein Abschreibungssatz richtet sich nach der Konstruktion, die die Last trägt, und nicht nach der, die den Raum ausfüllt.

Quelle — Urteil des Obersten Gerichtshofs vom 17. Februar 2025, offizielles PDF (Japanisch): `https://www.courts.go.jp/assets/hanrei/hanrei-pdf-93789.pdf`.

Südkorea – rückblickende Bewertung und die Beweislast dafür, dass sich nichts bewegt hat

Oberster Gerichtshof, 30. April 2026, 2024Du61780, und 2. April 2026, 2025Du35499 — rückwirkende Wertermittlung bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Zwei Entscheidungen aus dem Frühjahr 2026 legen die Voraussetzungen fest, unter denen ein nach einem Todesfall oder einer Schenkung in Auftrag gegebenes Gutachten den Marktwert der Immobilie zum Zeitpunkt des Todes oder der Schenkung ermitteln kann.

In der Rechtssache 2024Du61780 „“, einem am 30. April 2026 entschiedenen Erbschaftssteuerfall, der ein Grundstück in Seodaemun-gu, Seoul, das infolge eines Todesfalls am 9. April 2019 vererbt wurde, entschied der Oberste Gerichtshof, dass die Beweislast für das *Fehlen besonderer Umstände einer Preisänderung* zwischen dem Zeitpunkt des Todes und dem Zeitpunkt der Bewertung bei der Steuerbehörde liegt. Erfüllt die Behörde diese Beweislast nicht, kann ein rückwirkend ermittelter Wert nicht als Marktwert zum Zeitpunkt des Todes angesehen werden. Im vorliegenden Fall hatte die Behörde den Wert auf der Grundlage des Durchschnitts von vier rückwirkenden Gutachten ermittelt – zwei, die sie selbst in Auftrag gegeben hatte, und zwei, die der Erbe in Auftrag gegeben hatte – in Höhe von 11.549.988.450 KRW, gegenüber einem gemeldeten Wert von 7.434.058.500 KRW. Dieser Durchschnittswert wurde zurückgewiesen; der vom Gericht bestellten Gutachter ermittelte Wert, der zum Zeitpunkt des Todes festgesetzt wurde, blieb bestehen; und beide Rechtsmittel wurden zurückgewiesen.

Die begleitende Entscheidung 2025Du35499 vom 2. April 2026 – eine Klage auf Aufhebung von Schenkungssteuerbescheiden (증여세부과처분취소), veröffentlicht in Gong 2026-sang, 1087 (*„Gong“* ist das Amtsblatt der Entscheidungen des koreanischen Obersten Gerichtshofs; ein Verweis darauf ist ein Verweis auf den authentischen Bericht) — entschied zu Ungunsten der Steuerpflichtigen. Das Gericht wies ihre Rechtsmittel in vollem Umfang zurück (상고를 모두 기각한다) und bestätigte die auf von der Steuerbehörde in Auftrag gegebenen Gutachten basierenden Veranlagungen, wobei es feststellte, dass die Ausnahmeregelung in Artikel 49(1) der Durchführungsverordnung zum Erb- und Schenkungssteuergesetz, auf deren Grundlage die gutachtengestützten Veranlagungen erfolgten, nicht gegen das Gesetz verstößt.

Auswirkungen für Gutachter. Zusammengenommen verdeutlichen diese beiden Urteile eindeutig ein Problem, mit dem jede rückwirkende Wertermittlung konfrontiert ist: Ein nachträglich erstelltes Gutachten ist ein Nachweis für den Wert zum Zeitpunkt der Wertermittlung und wird erst dann zu einem Nachweis für den Wert zu einem früheren Zeitpunkt, wenn eine zusätzliche Annahme über die zwischenzeitliche Marktentwicklung getroffen wird. Gemäß 2024Du61780 legt Korea die Beweislast für diese Annahme der Steuerbehörde auf, die den rückwirkenden Wert geltend macht; gemäß 2025Du35499 bleibt eine auf einem Gutachten basierende Veranlagung, die die Anforderungen des Erlasses erfüllt, bestehen. Die Aufgabe des Gutachters besteht darin, die Annahme explizit zu machen und sie mit Marktnachweisen für den dazwischenliegenden Zeitraum zu untermauern, anstatt einen rückwirkenden Wert so darzustellen, als sei der Zeitpunkt der Erstellung unerheblich. Ein Gutachter, der sowohl in Japan als auch in Korea tätig ist, sollte nicht davon ausgehen, dass die Beweislast für die Abweichung von einem Formelwert in beiden Systemen gleich verteilt ist; die Fragen, die die jeweiligen Gerichte beantwortet haben, sind unterschiedlich.

Quelle — Korean, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Oberster Gerichtshof von Korea, Präzedenzfall-Datenbank (2025Du35499), `https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467`

Quelle — Koreanisch, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Koreanische Steuer-

presse am 2024Du61780 (Intn; TaxTimes),
https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872
https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003 .

Und der Steuerbescheid, der mangels dieses Nachweises für unwirksam erklärt wurde: 2025Du30615. Das geerbte Grundstück, das mit seinem offiziellen Einzelpreis von ca. 1.515.544.000 KRW angegeben wurde, wurde auf der Grundlage zweier späterer Verkäufe mit einem Gesamtwert von 2.940.000.000 KRW neu bewertet. Am 20. Mai 2026 entschied der Oberste Gerichtshof, dass die Bewertung rechtswidrig war: Das Finanzamt hatte nicht nachgewiesen, dass zwischen dem 13. Oktober 2019 und den Verkäufen keine Preisänderung stattgefunden hatte. Eine Reihe weiterer Entscheidungen aus dem Jahr 2026 enthält denselben Leitsatz – das Finanzamt muss darlegen und nachweisen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag und dem Datum der Beweismittel, auf die es sich stützt, nichts geändert hat – und in der oben genannten Rechtssache 2024Du61780 gelang es dem Finanzamt selbst bei einem Durchschnitt von vier rückwirkenden Gutachten nicht.

Quelle — 2025Du30615 (Koreanisch): https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622257&type=HTML; 2024Du61780: https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=620457&type=HTML; 2025Du35499: https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=618673&type=HTML.

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.

Südkorea — ein Umwandlungspreis, der sich zur Hälfte aus den Kosten und zur Hälfte aus dem Schätzwert zusammensetzt. Zur Umwandlung von Sozialmietwohnungen in Eigentumswohnungen wandte das Oberlandesgericht Seoul wandte die gesetzliche Formel an: Der Preis entspricht dem arithmetischen Mittel aus Baukosten und Schätzwert – für eine 20-*pyeong* -Einheit ergaben sich 34.834.953 KRW und 106.268.471 KRW, was 70.551.712 KRW ergibt — und lehnte Etagenrabatte ab, da die Bewertung nach Wohnungstyp erfolgt war. Eine Formel, die den Durchschnitt aus Kosten und Wert bildet, ist keine Bewertung, und die Weigerung des Gerichts, sie zu verfeinern, ist die ehrliche Vorgehensweise.

Anmerkung zur Überprüfung: Es konnte keine japanische oder koreanische Entscheidung aus den Jahren 2025–26 zum Mindestpreis der Auktion oder zum Auktionsgutachter ausfindig gemacht werden; eine taywanesische Vollstreckungsbeschwerde vor dem Obersten Gerichtshof zum Mindestpreis (114 Kang 750) taucht zwar in einer Datenbankliste auf, sein Text konnte jedoch nicht abgerufen werden, da die offizielle Urteilsdatenbank jede Anfrage ablehnte.

Quelle — Oberlandesgericht Seoul 2023Na2060019 (koreanisch): https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=622327&type=HTML.

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

No decisions in this category this quarter.

Prüfungsvermerk. In den offiziellen Datenbanken Japans und Koreas wurde kein Beschluss Nr. 2025–26 zur Haftung eines Gutachters gefunden. Eine taiwanesische Verfassungsbeschwerde (114 Shen-Cai 1305), die auf die Abweisung einer Klage durch das Obergericht folgte, wonach die Überbewertung durch einen Nachlassgutachter einen Schaden verursacht habe, erscheint lediglich in Verzeichnissen; auf die Datenbank des Gerichts war kein Zugriff möglich, und die Entscheidung ist nicht verifiziert.

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

Südkorea — Als Stichtag gilt das Datum der Schlichtung, es sei denn, der Markt entwickelt sich zu Ungunsten einer der Parteien: 2025Seu595. Die Scheidung wurde am 15. September 2022 im Rahmen einer Schlichtung abgeschlossen, und die Vermögensaufteilung wurde später geltend gemacht. Der Oberste Gerichtshof entschied, dass der Bewertungsstichtag grundsätzlich der Tag der Schlichtung ist, dass jedoch externe, nachträglich eingetretene Veränderungen bei gemeinsam erworbenem Immobilienvermögen berücksichtigt werden können, wenn die Feststellung des Gewinns oder Verlusts für eine der Parteien dem Zweck der Aufteilung zuwiderlaufen würde. Eine Wohnung, deren Wert zum Zeitpunkt der Mediation bei 267.500.000 KRW lag, war bis zum Abschluss der Verhandlung im November 2024 auf 190.000.000 KRW gefallen; die Entscheidung des Untergerichts, den späteren Wert heranzuziehen, wurde bestätigt.

Auswirkungen für Gutachter. Dies steht im Gegensatz zu den deutschen und niederländischen Positionen, über die im Abschnitt zu Europa berichtet wurde, wo der gesetzlich festgelegte Stichtag auch bei einem späteren Verkauf Gültigkeit behielt. In Korea passt man den Stichtag an die Marktentwicklung an, im Namen der Fairness zwischen den Parteien – was bedeutet, dass bei einem koreanischen Auftrag möglicherweise zwei Bewertungen erforderlich sind, während bei einem deutschen Auftrag eine ausreicht, und dass die zweite Bewertung maßgeblich ist.

Quelle — 2025Seu595 (Koreanisch): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=608517&type=HTML`.

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

No decisions in this category this quarter.

Anmerkung zur Überprüfung: Das Urteil des koreanischen Obersten Gerichtshofs vom 24. März 2025 (Aktenzeichen 2024Seu866) legt den konkreten Erbanteil zum Zeitpunkt des Erbgangs fest, enthält jedoch keine Wertermittlung für Immobilien. In Japan und Taiwan wurden keine entsprechenden Hinweise gefunden.

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.

Südkorea — Die Grundstücke des Unternehmens wurden neu bewertet, und die Aktien folgen diesem Trend. In einer Leitsatzauskunft des Oberlandesgerichts Seoul vom 23. Januar 2026 wird festgehalten, dass die Neubewertung nicht börsennotierter Aktien auf der Grundlage einer Bewertung der Immobilien des Unternehmens zu einem rechtmäßigen Marktwert zum Zeitpunkt der Schenkung führt. Entnommen aus der Datenbank der Urteilsbegründungen; der Urteilstext wurde nicht zugestellt.

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.

Südkorea – der Mietvertrag und der Brand

Oberster Gerichtshof, Erste Kammer, Ende August 2026 — Rückforderung der Mietprämie und „deutlich überhöhte“ Miete. Eine Apothekerin hatte seit 2001 Gewerbeflächen genutzt und den Mietvertrag 2018 gegen eine Kaution von ca. 100 Millionen KRW und einer Miete von ca. 6 Millionen KRW pro Monat, danach stillschweigend verlängert. Bei ihrem Eintritt in den Ruhestand vereinbarte sie, das Geschäft gegen eine Prämie (권리금 , *gwonrigeum*) in Höhe von ca. 2,2 Milliarden KRW an einen neuen Mieter zu übertragen. Der Anspruch ergab sich aus Artikel 10-4 des Gesetzes zum Schutz von Gewerbemietverhältnissen (상가건물 임대차보호법), das es einem Vermieter untersagt, die Rückforderung der Prämie durch einen ausscheidenden Mieter zu behindern. Der Vermieter verlangte daraufhin vom potenziellen Mieter eine Miete von 20 Millionen KRW pro Monat und eine Kaution in Höhe von 500 Millionen KRW, woraufhin das Geschäft scheiterte. In den ersten beiden Instanzen wurde zugunsten des Vermieters entschieden; der Oberste Gerichtshof unter Vorsitz des Richters Cheon Dae-yeop hob das Schadensersatzurteil auf und verwies die Sache an das Bezirksgericht Busan zurück.

Das Gericht stellte fest, dass die geforderte Miete etwa 333 Prozent der bestehenden Miete und, auf der Grundlage der umgerechneten Kaution, etwa 357 Prozent betrug und dass eine Differenz dieser Größenordnung durchaus als „deutlich hoch“ angesehen werden könne. Die Begründung der Beurteilung ist der Teil, der hier von Bedeutung ist. Bei der Entscheidung, ob eine geforderte Miete deutlich hoch ist, muss ein Gericht nicht nur die Steuern und öffentlichen Abgaben sowie die Mieten und Kautionen *benachbarter Geschäfte*, die im Gesetz genannt sind, sondern auch den Unterschied zwischen den Bedingungen des bestehenden Mietvertrags und denen, die vom neuen Mieter verlangt werden, sowie den Marktwert des Gebäudes zusammen mit einer angemessenen Miete dafür, die Transaktionspraxis und die vorherrschenden wirtschaftlichen Bedingungen.

Auswirkungen für Gutachter. Das Gericht führte Faktoren auf, die über den Vergleich mit benachbarten Geschäften hinausgehen, und lenkte die Aufmerksamkeit auf eine ordnungsgemäß begründete Mietwertbewertung des Bewertungsobjekts anstelle eines bloßen Vergleichs mit benachbarten Geschäften. Im Vokabular der Rubrik „ *Foundations*“ dieser Ausgabe ist der Vergleich mit benachbarten Geschäften ein zu eng gefasster Bezugsrahmen für die gestellte Frage: Er beschränkt sich auf den Standort und ignoriert dabei die Merkmale, die die betreffenden Räumlichkeiten auszeichnen, sodass der daraus resultierende Wert daher die falsche Größe schätzt. Die Entscheidung schafft einen direkten Bedarf an fundierten Nachweisen zur Mietwertbemessung in koreanischen Gewerbev-

ermietungsstreitigkeiten – einem Bereich, in dem Aufschläge dieser Größenordnung regelmäßig auf dem Spiel stehen.

Quelle — Korean, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kyunghyang Shinmun, `https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/`

Anmerkung zur Zitierweise: Die Aktenzeichen dieser Entscheidung standen zum Zeitpunkt der Drucklegung noch nicht fest und werden hier lediglich anhand von Gericht, Kammer, Datum und Gegenstand angegeben. Sie sollten dem offiziellen Bericht entnommen werden, bevor man sich auf die Entscheidung beruft.

Feuerversicherung: Der Zeitwert gilt als Standard: 2024Da301832. Am 14. August 2025 entschied der Oberste Gerichtshof, dass der Maßstab für einen Brandschaden der Zeitwert ist – also der abgeschriebene Wert gemäß § 676 Abs. 1 des Handelsgesetzes – gilt, sofern in der Police nichts anderes vorgesehen ist, und dass eine Klausel in einem Nachkaufpreis-Zusatz, die eine Reparaturanzeige innerhalb von 180 Tagen vorschreibt, einen Verfallsgrund darstellt und daher eine wesentliche Bestimmung ist, die der Versicherer erläutern muss. Aufgehoben und zurückverwiesen. Die Maschinen waren zwar keine Immobilien, doch gilt die Regel, wonach der Versicherer bestimmte Bestimmungen eines Nachtrags erläutern muss, genau ebenso für Gebäude.

Quelle — 2024Da301832 (Koreanisch): `https://www.law.go.kr/DRF/lawService.do?OC=test&target=prec&ID=615639&type=HTML`.

Japan – Sonnenlicht, ein Defekt und ein erzwungener Kauf

Landgericht Sendai, 26. September 2025. Eine 8,23 Meter hohe Bankfiliale, die sich in einem Wohngebiet, jedoch außerhalb des Schattenregelungsbereichs befand, versperrte mehr als fünf Stunden lang den Sonnenverlauf zur Wintersonnenwende . Das Gericht befand die Beeinträchtigung trotz vollständiger Einhaltung der Bauvorschriften als unerträglich und sprach ¥670.000 und ¥550.000 — ¥insgesamt 1,22 Millionen — zu zugunsten der Kläger, deren Forderungen sich auf etwa ¥4,59 Millionen und ¥1,65 Millionen beliefen. Die Quelle schlüsselt die Ansprüche bzw. die zugesprochenen Beträge nicht nach einzelnen Posten auf, sodass nicht ersichtlich ist, ob eine Minderung des Grundstückswerts berücksichtigt wurde. *Hinweis*: Berichtet auf der Grundlage von Kommentaren von Fachleuten und aus der Fachpresse.

Quelle — Landgericht Sendai, Reiwa 6 (Wa) Nr. 115 (japanisch): `https://ezaki-law.com/archives/3771`.

Oberster Gerichtshof, Zweite Kammer, 28. August 2026 — ein Miteigentumsanteil ist kein Bewertungsobjekt für den Kauf des Gebäudes. Steht ein Gebäude auf gepachtetem Grundstück, kann der Käufer dieses Gebäudes es ohne die Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Übertragung des Pachtvertrags nicht frei nutzen, und § 14 des Gesetzes über Grundstücks- und Gebäudepachten löst dieses Problem, indem er dem Käufer, falls die Zustimmung verweigert wird, vom Grundstückseigentümer zu verlangen, das Gebäude zum Marktwert (時価) zu erwerben. Eine Immobiliengesellschaft aus Tokio hatte einen ungeteilten Anteil – dem Bericht zufolge einen Anteil von drei Vierteln , was jedoch unbestätigt ist – an einem Gebäude im Bezirk Adachi in Tokio von den Erben des verstorbenen Eigentümers erworben. Der Grundstückseigentümer, die Tobu Railway, verweigerte seine Zustimmung, woraufhin das Unternehmen forderte, dass diese den Anteil erwerbe – laut Bericht für etwa ¥27 Millionen (unbestätigt).

Die zweite Kammer des Amtsgerichts unter Vorsitz von Ojima J entschied erstmals, dass sich Artikel 14 nicht auf einen Bruchteilsanteil erstreckt. Eine Anerkennung des Anspruchs würde den Grundstückseigentümer dazu zwingen, Geld aufzubringen, das er nicht verlangt hatte, während er gleichzeitig im Miteigentum mit den übrigen Miteigentümern gebunden bliebe und nicht frei über das Gebäude verfügen könnte. Der Weg des Käufers zur Rückgewinnung seiner Investition ist eine Klage auf Teilung des Miteigentums.

Auswirkungen für Gutachter. Die Entscheidung ist von Bedeutung, da sie eine Bewertungsuntergrenze aufhebt. Die Praxis, auf die sich das Urteil bezieht – der Erwerb ausschließlich von Teilanteilen an in die Jahre gekommenen Gebäuden mit Erbbaurecht, die aus geteilten Erbschaften stammen –, hat zugenommen, und ein Käufer, der sich auf § 14 berufen konnte, verfügte über eine dem Marktwert nahekommende Put-Option gegenüber dem Grundstückseigentümer. Ohne diese Bestimmung muss der Teil so bewertet werden, wie er nun ist: als illiquide Minderheitsbeteiligung an einem im Miteigentum stehenden Gebäude auf einem Grundstück, das im Pachtverhältnis steht und dessen Abtretung der Grundstückseigentümer verweigert hat, und das nur durch Teilung verwertbar ist. Ein Abschlag wegen fehlender Kontrolle und mangelnder Vermarktbarkeit ist bei diesen Tatsachen keine optionale Verfeinerung; er ist der Kern der Wertermittlung.

Quelle — Japanese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Kitanippon Shimbun (webun.jp),
`https://webun.jp/articles/-/1082875`

Landgericht Tokio, 17. Juni 2026 — Verhältnismäßigkeit bei der Höhenfestsetzung von Schadensersatzansprüchen wegen Baumängeln. Ein aus vier Gebäuden bestehender Wohnkomplex mit 705 Eigentumswohnungen, der 2007 im Bezirk Tsuzuki fertiggestellt wurde, Yokohama, wies Pfähle auf, die nicht bis zur tragfähigen Schicht reichten: Eine Neigung in einem Gebäude wurde 2014 entdeckt, und 2015 kam die Fälschung von Rammdaten ans Licht. Der gesamte Komplex wurde abgerissen und neu errichtet. Der Bauträger, Mitsui Fudosan Residential, verklagte die Bauunternehmen — Sumitomo Mitsui Construction, Hitachi High-Tech und Asahi Kasei Construction Materials — auf rund 50,5 Milliarden ¥. Das Gericht stellte fest, dass der Mangel die grundlegende Sicherheit des Gebäudes beeinträchtigte, und erkennt eine gemeinsame deliktische Haftung an, sprach jedoch eine Entschädigung in Höhe von ca. 1,3 Milliarden ¥(約13億円) zu, mit der begründet, dass ein vollständiger Wiederaufbau über das hinausging, was der Mangel erforderte. Der klagende Bauträger hat angekündigt, Berufung einzulegen.

Auswirkungen für Sachverständige. Der zugesprochene Betrag beläuft sich auf etwa drei Prozent der geforderten Summe, und wie es in den Presseberichten dargestellt wird, handelt es sich bei der Diskrepanz eher um eine Frage des *Umfangs* als der Haftung: Die Haftung wurde festgestellt, und was das Gericht Berichten zufolge nicht akzeptiert hat, war die Bemessung des Schadens. Der Fall ist das deutlichste aktuelle Beispiel dafür, dass der Nachweis eines Mangels nicht bedeutet, dass die umfassendste Abhilfemaßnahme auch die entschädigungsfähige ist, und dass die Angemessenheit einer gewählten Abhilfemaßnahme im Verhältnis zum tatsächlich erlittenen Schaden eine Frage ist, über deren Ausgang das Gutachten eines Sachverständigen entscheidet. Ein Gutachter, der mit der Bewertung von Schadensersatz wegen Mängeln beauftragt ist, sollte damit rechnen, nicht gefragt zu werden, was die Behebung gekostet hat, sondern ob die Behebung in einem angemessenen Verhältnis zum Schaden stand — und in Kommentaren zu diesem Urteil wurde die Frage genau so formuliert, ob der Wiederaufbau jedes einzelnen Blocks überhaupt notwendig war.

Quelle — Japanese, maschinell übersetzt; Original für die übersetzten Ausgaben beibehalten: Nihon Keizai Shimbun; sowie die eigene Mitteilung des klagenden Bauträgers vom 17. Juni 2026, Mitsui Fudosan Residential,

https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Taiwan – die stigmatisierte Wohnform, Preis

Drei Urteile aus dem Jahr 2026 auf *xiongzhai* . Taiwans Gerichte beziffern weiterhin das Stigma, das mit einer Wohnung verbunden ist, in der ein Todesfall stattgefunden hat. In einem Urteil aus Pingtung vom 20. August 2026 stellte ein vom Gericht beauftragter Gutachter auf der Grundlage eines Vergleichs und eines Ertragswertverfahrens einen Wertverlust von NT$ 1.460.462 gegenüber den geltend gemachten NT$ 1,5 Millionen fest; der Mieter sowie die Erben im Rahmen des Nachlasses wurden zur Haftung verpflichtet. In einem zweiten Fall, über den im selben Monat berichtet wurde, bezifferte der Gutachter den Wert auf NT$ 10.563.314 vor und NT$ 8.296.427 nach dem Schaden – ein Verlust von 21,46 Prozent, NT$ 2.266.887 — und der Mieter wurde zur Zahlung dieses Betrags zuzüglich NT$ 100.000 an Gebühren gemäß dem Mietvertrag verurteilt. Ein Urteil aus Tainan (114 Su 158) befand die Erben und den Vermietungsmakler für etwa NT$ 2,11 Millionen gesamtschuldnerisch haftbar. *Hinweis*: Alle drei Fälle stammen aus der Presse; die offizielle Urteilsdatenbank lehnte jede Anfrage ab, und es wurde kein Text eingesehen.

Auswirkungen für Gutachter. In keinem anderen Land dieser Umfrage wird das psychologische Stigma so routinemäßig in die Preisberechnung einbezogen wie in Taiwan, und die Zahl von einundzwanzig Prozent ist genau die Art von Wert, nach dem ein Gutachter anderswo gefragt wird und den er nicht begründen kann. Hier wird sie durch den Vorher-Nachher-Vergleich eines gerichtlich bestellten Gutachters für die betreffende Wohnung gestützt, was die einzige Methode ist, die einer Kreuzvernehmung zu dieser Frage überall standhält.

Quelle — Urteil aus Pingtung, Yahoo Taiwan News (Chinesisch): https://tw.news.yahoo.com/; zweites Urteil, *China Times* (Chinesisch): https://www.chinatimes.com/realtimenews/20260820000965-260402; Tainan 114 Su 158, Anmerkung eines Praktikers (Chinesisch): https://www.cdlaw.com.tw/modules/news/.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

Diese erste Ausgabe ist unvollständig, und die Abteilung zieht es vor, dies offen anzusprechen, anstatt die Angaben aufzublähen. Die Angaben zu Japan, Taiwan und Südkorea wurden überprüft. Es lohnt sich, genau darzulegen, wie man zu diesem Ergebnis gelangt ist.

Die Suche in der Sprache des jeweiligen Rechtsraums – statt auf Englisch – war für Taiwan und Japan entscheidend und ist der Grund für die Existenz dieser Rubriken . Die Urteilssuchsysteme von Taiwan und Südkorea sind formularbasierte Abfrageschnittstellen, deren Ergebnisseiten nicht von Suchmaschinen indexiert werden; daher wurden aktuelle Urteile zunächst anhand von Presseberichten und Berichten von Rechtspraktikern identifiziert; die koreanischen Urteile wurden anschließend in den offiziellen Texten auf law.go.kr gelesen, auf die sich die Quellenangaben beziehen, und die japanischen Urteile des Obersten Gerichts auf courts.go.jp eingesehen. Bei Einträgen, die sich noch ausschließlich auf Presse- oder Berichte von Praktikern stützen, wird dies an der entsprechenden Stelle vermerkt.

Taiwan ist der am einfachsten zu handhabende Fall und steht als Nächstes auf der Prioritätenliste der Abteilung. Der Justiz-Yuan betreibt einen Open-Data-Dienst für Gerichtsurteile, der programmatische Abfragen verarbeitet, wobei eine Registrierung erforderlich ist und ein begrenztes tägliches Servicefenster gilt. Die Abfrage von Enteignungsentschädigungsentscheidungen gemäß § 115 des Gesetzes über die Enteignung von Grundstücken und Gebäuden (*minguo*) über diesen Dienst ist für die nächste Folge geplant.

- **Südkorea — das Entschädigungssystem selbst**. Vier Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs zur Entschädigung nach dem Gesetz über den Erwerb und die Entschädigung von Grundstücken für öffentliche Bauvorhaben bilden den Auftakt dieser Folge, gefolgt von den Entscheidungen zu Steuer- und gewerblichen Mietverhältnissen. Nicht behandelt wird der eigentliche Mechanismus des Systems – der Wert, der von Gutachtern auf der Grundlage des öffentlich bekannt gegebenen Grundstückspreises ermittelt und unter Berücksichtigung von Lage, Form, Umgebung und Nutzung angepasst wird –, der eine eigene Betrachtung verdient.

Die folgenden Punkte wurden aus den Unterlagen des Herausgebers entnommen und werden unverändert übernommen, ohne dass sie überprüft wurden; jeder Punkt wird in nur einer Zeile aufgeführt.

- **Südkorea**: Eine Entscheidung des Verfassungsgerichts zur Bestätigung der Regelung zum einheitlichen Angebotspreis für Immobilienmakler.
- **Südkorea**: Eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom Juli 2026 zur Haftung eines Immobilienmaklers gegenüber einem Kreditgeber hinsichtlich der Überprüfung einer Vereinbarung über einen „*jeonse*“ (Mietvertrag mit Pauschalkaution).
- **Südkorea**: Ein Urteil des Obersten Gerichtshofs vom August 2026, das Immobilien zur Pflege der Eltern von der Pflichtteilsregelung ausnimmt.

Aktuelle Gerichtsfälle aus Australien und Neuseeland

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/8bw7nf11

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



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

Umfang und Quellen

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

vierteljährliche Aktualisierungen sein.

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

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

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

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

Enteignung

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

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

Australien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[2025] NSWLEC 138 wies das Gericht in seiner Funktion als gerichtlicher Bewerter eine Unterscheidung zwischen „bebaubarem" und „nicht bebaubarem" Land und verfolgte einen auf der zugrunde liegenden Flächennutzungsplanung basierenden Ansatz – 12.594 m^2 Wohnbauland zu einem Preis von \$480/m^2 sowie 19.702,6 m^2 Naturschutzgebiet zu einem Preis von \$150, abzüglich fünf Prozent in einer Zeile —- was \$8.550.485,50 und eine Entschädigung von \$8.644.370 gegenüber dem \$des Generalgutachters in Höhe von 5.136.696,97 ergibt. In *Tallawong Ridge* [2026] NSWLEC 1163 einigten sich die Parteien auf die Zahlen je nach Szenario — \$3.682.500 bei landwirtschaftlicher Nutzung, \$12.717.000 bei Wohnnutzung — und das Gericht stellte fest, dass das Grundstück, ungeachtet des öffentlichen Zwecks, als Wohnbauland genutzt worden wäre. In der Rechtssache „ *UPG 72*" [2025] NSWLEC 29 fiel die Entscheidung anders aus: Der öffentliche Zweck bestand in einem Entwässerungskanal und einem Lebensraum für Frösche ; die zugrunde liegende Flächennutzungsplanung wurde als Naturschutzgebiet mit etwa 500 m^{22} Wohnfläche, und der zugesprochene Betrag von \$1.235.521,20 lag *unter* dem angebotenen \$2.494.984,44 — der Gemeinderat trug dennoch die Kosten ([2025] NSWLEC 77).

Kausalität in beide Richtungen: *Telado* , *Nicolaou* , *Roberts Jones* . *Telado v Sydney Metro* [2025] NSWLEC 42 sprach \$ 54.315.085,65 und \$ 146.815.085,65 für zwei Bürogrundstücke in Sydney zu, gegenüber Angeboten in Höhe von \$ 49,6 Millionen und \$ 128,1 Millionen, mit der Begründung, dass ein benachbarter Erwerb von Eigentumsrechten auch ohne Metro West stattgefunden hätte und daher nicht außer Acht gelassen werden dürfe. *Nicolaou* [2025] NSWLEC 56 akzeptierte einen vereinbarten Preis von \$ 950/m^2 und einen Marktwert von \$ 27.000.000, wies jedoch einen Anspruch auf Wertminderung des Restgrundstücks aufgrund einer Umwidmung zurück, da diese nicht durch den öffentlichen Zweck verursacht worden sei, und lehnte die Berücksichtigung von Stempelsteuer und Finanzierungskosten als Beeinträchtigung ab. *Roberts Jones Badgerys Creek* [2026] NSWLEC 108, bezüglich einer Festsetzung des Generalgutachters in Höhe von \$ 74.670.732, führte unter \$ 265 und \$ 240,64 pro Quadratmeter einen Vorher-Nachher-Vergleich durch und stellte fest, dass die Lage eines Verkehrskorridors nicht durch den öffentlichen Zweck verursacht wurde. In jedem dieser Fälle bestand die Aufgabe des Bewerters darin, festzustellen, welche Marktveränderungen auf das Vorhaben zurückzuführen waren und welche nicht, und das Gericht hat die Grenze von Fall zu Fall gezogen.

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

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

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

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

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

Neuseeland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Besteuerung

Rechtsbehelfe gegen die steuerliche Wertfeststellung, gegenwärtige Nutzung gegenüber der höchsten und besten Nutzung, Sonderimmobilien und Versorgungsanlagen, Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie die Bewertung von Naturschutzdienstbarkeiten.

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

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

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

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

Kurz vermerkt. *Karimbla* [2025] NSWLEC 1810: $ 1.805 pro Quadratmeter Bruttogrundfläche bevorzugt, eine erteilte $ 63.843.435 erscheint nicht zu hoch. *Boensch* [2025] NSWLEC 1458, bestätigt durch [2026] NSWLEC 12: $ 2.100/m^2 mit fünf Prozent Abschlag wegen Hochwassergefahr; die Auswahl und Anpassung von Vergleichsobjekten ist eine Tatsachenfrage, keine Rechtsfrage. *Jensen* [2025] QCA 102: Ein Unbe bauter Wert von $ 600.000 stand einem ausgestellten Wert von $ 640.000 gegenüber. *Walker Road* [2025] QLC 19: Die landwirtschaftliche Vergünstigung wurde angewendet und der Wert auf $ 1.200.000 reduziert.

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

Quelle — Esperia Court: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19cf42b91f5aff633a769e19` und `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/1993cafa4884786af487bbda`; Tomago: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19d2d0808a567e6dff45dcca`; Cost: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/2` und `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/4`; Calardu: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlac/2026/5`; Ocean Plaza: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/17`; Karimbla: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/19a956f34e55f61202c8ea89`; Boensch: `https://www.caselaw.nsw.gov.au/decision/197a4c6a864578e75cb804b9`; Jensen: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qca/2025/102`; Walker Road: `https://www.queenslandjudgments.com.au/caselaw/qlc/2025/19`. Alle offiziellen Texte.

Kreditvergabe, Zwangsversteigerung und Hypothekenregulierung

Bewertungen bei Kreditvergabe und Umschuldung, Unabhängigkeitsregeln nach GSE, FHA und FIRREA, Klagen auf die Restforderung und die Frage, welchen Schaden die Bewertung tatsächlich verursacht hat.

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

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

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

Berufshaftung von Bewertern und Sachverständigen

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

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

Familienrecht, Scheidung und Vermögensauseinandersetzung

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

No decisions in this category this quarter.

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

Nachlass, Trust und Nachlassverfahren

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

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

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

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

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

Streitigkeiten zwischen Gesellschaftern und über Abfindungen

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

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

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

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

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

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

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

Versicherung, Sachschaden, umweltbedingte Wertminderung und vertragliche Schadensersatzansprüche

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

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

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

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

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

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

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

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

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

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

Wertermittlung für Kreditzwecke: Ein vergleichender Anhang

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/vvg7ed61

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.

Umfang und Quellen

Dieser Anhang ist thematisch gegliedert, während die vorangegangenen Teile regional ausgerichtet sind. In jenen Zusammenfassungen wird jede Entscheidung in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbereich unter Angabe des Zwecks, zu dem die Wertermittlung erfolgte, dargestellt; dieser Anhang fasst einen einzigen Zweck über verschiedene Zuständigkeitsbereiche hinweg zusammen, wobei der Vergleich im Vordergrund steht und die Sachverhalte der einzelnen Fälle nicht erneut dargelegt werden müssen. Das Bewertungsobjekt ist das für einen Kreditgeber erstellte Gutachten und was damit – sowie mit dem Bewerter, der es erstellt hat – vor Gericht geschieht. Das Kreditgutachten stellt ein anderes rechtliches Problem dar als die Enteignung. Die Frage ist nicht, was ein williger Käufer dem Staat zahlen würde, sondern ob ein Gutachten mit definiertem Zweck – in der Regel Marktwert , manchmal auch der Zwangsverkaufswert – mit der Fachkompetenz, Unabhängigkeit und den Daten erstellt wurde, die ein angemessen kompetenter Bewerter anwenden würde, und ob der Kreditgeber oder ein späterer Investor berechtigt war, sich darauf zu verlassen.

Die veröffentlichten Themenkomplexe für 2025–26 sind in vier Bereiche gegliedert, und der Anhang ist entsprechend strukturiert: das englische Recht zur Fahrlässigkeit von Bewertern, wo der aktuelle Prüfmaßstab im Berufungsverfahren bekräftigt wurde; die Vereinigten Staaten, wo der Streitpunkt die Unabhängigkeit von der Kreditvergabe sowie die Zulässigkeit von Klagen wegen Voreingenommenheit und Überbewertung ist; Ostafrika, wo es um den Konflikt zwischen Marktwert und Zwangsverkaufswert bei der Versteigerung geht; sowie die institutionelle Ebene – den von der Bank geforderten formellen Bericht – in Nigeria und Lateinamerika. Die Ziele unterscheiden sich ebenso wie die wahrscheinlichen Prozessparteien: Bei der Kreditvergabe beschwert sich der Kreditnehmer über eine Unterbewertung und der spätere Investor über eine Überbewertung; bei der Verwertung greift der Sicherungsnehmer den Zwangsversteigerungswert, dessen Veralterung oder dessen Fehlen an.

Ein struktureller Aspekt sollte gleich zu Beginn erwähnt werden, da er immer wieder auftaucht. Eine Wertermittlung durch den Kreditgeber ist keine Begutachtung für den Käufer. Nach englischem Recht gilt ein bescheidener Eigenheimbesitzer nach wie vor als berechtigt, sich auf die Hypothekenbewertung zu verlassen (*Smith v Eric S Bush*); ein Investor, der Immobilien zur Vermietung erwirbt, kann dies in der Regel nicht (*Scullion v Bank of Scotland*). Wer auch immer die Formulierungen zur „beabsichtigten Nutzung“ in der USPAP mit der Pflicht nach dem Common Law vergleicht,

vergleicht Instrumente, die geschaffen wurden, um dieselbe Frage zu beantworten: Für wen war diese Zahl bestimmt?

Herkunft. Jede im Folgenden als *„bestätigt“* angegebene Entscheidung wurde im Englischen gelesen oder stammt aus der angegebenen Quelle; Einreichungen, die als *„angeblich“* angegeben sind, stellen lediglich Behauptungen dar und sind entsprechend gekennzeichnet. Regulatorische und institutionelle Instrumente – der Fannie Mae Verkaufsleitfaden, der SHF-Index, Panamas Ley 468 — stellen keine Urteile dar und werden an der jeweiligen Stelle als solche gekennzeichnet.

England — erst die Klammer, dann die Methode

***Bratt v Jones* — die aktuelle Neufassung.** Die Entscheidung des Berufungsgerichts vom 2. Mai 2025, [2025] EWCA Civ 562, ist die klarste aktuelle Darstellung überhaupt dazu, wie ein Common-Law-Gericht entscheidet, ob eine Wertermittlung fahrlässig war. Die Wertermittlung betraf ein Grundstück in Oxfordshire mit einer Baugenehmigung für 82 Häuser und wurde für einen Optionspreis anstelle eines Darlehens erstellt; der angewandte Maßstab ist jedoch der allgemeine, der für den Anspruch eines Kreditgebers gegenüber seinem Bewerter gilt. Jones bewertete das Grundstück auf £4,075 Millionen; Bratt machte etwa £8 Millionen geltend; der Verhandlungsrichter ermittelte den „korrekten“ Wert auf etwa £4,75 Millionen, legte für ein einmaliges Grundstück dieser Art eine Bandbreite von 15 Prozent fest und stellte fest, dass Jones mit einem Bruchteil innerhalb dieser Bandbreite lag. Die Berufung wurde abgewiesen, wobei sich das Gericht an die Rechtsprechung in „ *Merivale Moore*“ () gebunden sah:

- Zunächst einmal: Liegt der Wert außerhalb eines angemessenen Bereichs des korrekten Wertes – eine Tatsachenfrage, wobei 10 Prozent die übliche Bandbreite und bis zu 15 Prozent bei einem einmaligen oder Baugrundstück; und
- nur wenn dies der Fall ist, hat die Methode des Bewerters versagt *Bolam* — eine Methode, die kein vernünftig kompetenter Bewerter verwendet hätte.

Die Beweislast liegt durchgehend beim Kläger; die Bandbreite ist eine Voraussetzung für die Haftung, keine Umkehr der Beweislast. Das Gericht — in einem einzigen gemeinsamen Urteil — äußerte obiter Zweifel an der Logik, eine fahrlässige Vorgehensweise unberücksichtigt zu lassen, nur weil deren Wert glücklicherweise innerhalb der Spanne liegt, und erklärte, dass diese Frage nur vom Obersten Gerichtshof geklärt werden könne: ein festgehaltener Zweifel, keine Rechtsauffassung.

Welche Schadensersatzansprüche bestehen können. Wird Fahrlässigkeit festgestellt, ist die Höhe des Schadensersatzes nach den Grundsätzen unter *SAAMCO* begrenzt: Der Schaden muss auf die fehlerhaften Informationen zurückzuführen sein, nicht auf den gesamten Einbruch des Marktes nach der Kreditvergabe. Und *Scullion* schränkt weiterhin ein, wer klagen darf: Dem „Buy-to-Let“-Investor, der sich auf den Bericht des Kreditgebers verlassen hat, steht in der Regel keine Haftung zu.

Auswirkungen für Gutachter. Der zweistufige Test ist ein Schutzschild für den Gutachter und sollte auch als solches verstanden werden. Die erste Frage ist rechnerischer Natur, nicht fachlicher: Eine Zahl, die innerhalb von zehn bis fünfzehn Prozent dessen liegt, was das Gericht später als richtig erachtet, beendet den Anspruch. Die Methode wird nur außerhalb dieser Bandbreite geprüft – und genau deshalb sind die Arbeitsunterlagen bei den Aufträgen am wichtigsten, die am weitesten vom Üblichen abweichen, wo die Bandbreite am größten, die Methode aber am wenigsten verbreitet ist.

Quellen — *Bratt v Jones* [2025] EWCA Civ 562 (offiziell, auf Englisch zu lesen): `https://www.bailii.org/ew/cases/EWCA/Civ/2025/562.html`; Urteil als PDF: `https://professionalnegligenceclaimsolicitors.co.uk/wp-content/uploads/Bratt-v-Jones-2025-EWCA-Civ-562-02-May-2025-1.pdf`; Kommentar: `https://www.nelsonslaw.co.uk/valuers-negligence-what-lenders-need-to-know-after-bratt-v-jones/`; `https://www.crowell.com/en/insights/client-alerts/english-court-of-appeal-clarifies-law-regarding-negligent-valuations`; zum Thema Schadensersatz, *SAAMCO* und *Scullion*: `https://www.carruthers-law.co.uk/articles/surveyor-negligence-claims-damages/`.

Vereinigte Staaten — Unabhängigkeit, und wer sich über die Anzahl beschweren darf

Das Regelwerk der Institution. Der Fannie-Mae-Verkaufsleitfaden, B4-1.3-12 („*Appraisal Quality Matters*“, überarbeitet am 3. September 2025), stellt zwar keine Rechtsauffassung dar, ist jedoch die Grundlage, auf die sich die meisten amerikanischen Streitigkeiten im Kreditgeschäft stützen. Ein Kreditgeber darf nicht nach einem Wert suchen, um den Kreditbetrag zu erreichen; eine Neubewertung des Wertes erfolgt durch den ursprünglichen Gutachter, wobei ein Ersatzgutachten nur dann erstellt wird, wenn die Bedenken nicht ausgeräumt werden können; rasche Preissteigerungen erfordern zusätzliche Sorgfalt; die Anforderungen an die Unabhängigkeit von Gutachtern und der einheitliche Bewertungsdatensatz (3.6) gelten. Kredite, die gänzlich ohne Gutachten – auf der Grundlage eines automatisierten Wertes oder einer Verzichtserklärung – vergeben wurden, fallen nicht unter diesen Anhang und nicht unter das Journal: Ihr Ergebnis ist kein Gutachten. Die Frage „War das Gutachten fahrlässig¿‘ stellt sich nur bei Krediten, bei denen eine menschliche Einschätzung noch als notwendig erachtet wurde.

Unterbewertung — *Cheroutes.* In der Rechtssache „ *United States & Cheroutes v Rocket Mortgage, Solidifi, Mykhailyna & Maverick Appraisal Group*“ (D. Colo., 24-cv-02915) wurde die Doppelhaushälfte eines schwarzen Hausbesitzers in Denver im Mai 2020 auf$860.000 US-Dollar und $640.000 US-Dollar im Rahmen einer Refinanzierung im Jahr 2021 in einem steigenden Markt bewertet, wobei die Vergleichsobjekte — wie behauptet — größtenteils aus Gebieten außerhalb des im Bewertungsmanagementvertrag vorgeschriebenen Radius von einer Meile stammten, nämlich aus Gebieten mit einem höheren Anteil an Minderheiten. Am 12. September 2025 lehnte das Gericht die Abweisung der Ansprüche gegen Rocket ab. Dabei handelt es sich um eine Entscheidung in der Klagebegründung: Die Vorwürfe sind unbewiesen und werden hier als solche wiedergegeben. In entgegengesetzter rechtlicher Richtung hob das „Mortgagee Letter 2025-08“ des HUD (19. März 2025) die Antidiskriminierungs-Bewertungsschreiben der FHA aus den Jahren 2021 und 2024 auf, und die Vorwürfe der Voreingenommenheit, die vor Gericht gescheitert sind, scheiterten an der Methode und der Absicht – Gerichte lehnten es ab, aus VolkszählungsResiduen auf Diskriminierung zu schließen, oder soziologischen Sachverständigen wurde untersagt, sich zur Bewertungsmethode zu äußern.

Überbewertung — *StanCorp.* In der Rechtssache „ *StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield*“ (D. Md., eingereicht am 23. Januar 2026) macht ein Hypothekeninvestor die „Lender-Side“-Theorie in Bezug auf 25 Mehrfamilien- und Gewerbeimmobilienkredite geltend: Übernahme der Mietlisten des Kreditnehmers ohne Überprüfung, ein als Ein- bis Dreizimmerwohnungen ausgewiesenes Studio-Gebäude Einheiten, Renovierungskosten, die im Widerspruch zu den Fotos stehen, sowie Vergleichsobjekte aus dem Portfolio desselben Kreditnehmers – dargestellt als Fahrlässigkeit, Verstöße gegen die USPAP bei der Begutachtung und Überprüfung sowie außergewöhnliche

Annahmen, Falschdarstellung und Vertragsbruch. Eingereicht, nicht bewiesen: Jedes Wort ist eine Behauptung.

Unabhängigkeit als ausgehandelte Leistung – und die Grenzen der Theorie. *Alig v Rocket Mortgage, LLC* (4. Cir., Nr. 22-2289, 23. Januar 2025) betrifft eine in West Virginia, in der das Formular zur Beantragung eines Gutachtens die vom Kreditnehmer selbst vorgenommene Wertschätzung an den Gutachter weiterleitete; das erstinstanzliche Gericht hatte der Sammelklägergruppe mehr als US$10,6 Millionen zugesprochen. Die Rechtsgrundlage war nicht die USPAP-Methode, sondern das Versprechen selbst: eine *unabhängige* Wertermittlung als Dienstleistung, für die der Kreditnehmer bezahlt hatte, die er jedoch nicht erhalten hatte. Nach Zurückverweisung durch den Obersten Gerichtshof wies der Vierte Bundesberufungsgerichtshof mit Mehrheit diese Rechtsgrundlage für die Sammelklägergruppe zurück. Unter Anwendung von *TransUnion* entschied es, dass die Sammelkläger keinen konkreten Schaden durch die Weitergabe ihrer Schätzungen nachgewiesen hätten, und hob die Zulassung der Sammelklage sowie den zugesprochenen Schadensersatz auf. Die individuellen Ansprüche der namentlich genannten Kläger bleiben bestehen, wie das Gericht zuvor entschieden hatte, und der Fall wurde zurückverwiesen.

Vertrauen über die Hypothek hinaus. In der Rechtssache „ *Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking*“ (D. Mass., 24-12767, 31. Juli 2025) wurde den Käufern eines Unternehmens gestattet, die Gutachter des Zielunternehmens wegen Fahrlässigkeit in Regress zu nehmen; die vertraglichen Ansprüche scheiterten mangels Vertragsbeziehung; und die Frage, ob ihr Vertrauen vorhersehbar war, wurde als Tatsachenfrage angesehen, *trotz* der in den Berichten enthaltenen Haftungsausschlüsse bezüglich des Verwendungszwecks.

Auswirkungen für Gutachter. Die amerikanischen Quellen legen den Schwerpunkt eher auf den Auftrag als auf die Berechnung. Die Abschnitte über den Verwendungszweck und den vorgesehenen Nutzer sind keine Standardformulierungen – *Aquidneck* zeigt, dass ein Haftungsausschluss bis zur Verhandlung als Tatsachenfrage besteht, anstatt den Anspruch abzuweisen. *Alig* markiert die Grenze des anderen Ansatzes: „unabhängig“ mag zwar ein Vertragsbegriff sein, aber eine Gruppe, die nicht nachweisen kann, dass ihre eigenen Bewertungen beeinträchtigt wurden, hat keinen Schaden, auf dessen Grundlage sie klagen könnte. Die Notiz des Appraisal vom 31. August 2026 liefert die interne Version desselben Punktes: Vertikale Integration ist an sich kein Verstoß gegen die Unabhängigkeit ; die Beilegung eines Wertstreits durch das Produktionsteam hingegen schon. Und die damit einhergehende Feststellung – dass in Fannie Maes eigener Überprüfung von 2023–24 58 Prozent der von Zugeständnissen betroffenen Vergleichsobjekte keinerlei Anpassung aufwiesen, während ein Abzug im Verhältnis 1:1 ebenfalls falsch ist – ist eine Mahnung daran, dass die Anfälligkeit des Berufsstands nicht auf dramatische Sachverhalte beschränkt ist.

Quellen von — Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12 (offiziell, auf Englisch lesen): `https://selling-guide.fanniemae.com/sel/b4-1.3-12/appraisal-quality-matters`; *Cheroutes*, Beschluss vom 12. September 2025 (offiziell): `https://www.justice.gov/crt/media/1414321/dl?inline`, sowie Meldung: `https://www.housingwire.com/articles/judge-allows-appraisal-bias-lawsuit-against-rocket-to-proceed/`; HUD ML 2025-08 Kontext: `https://www.hklaw.com/-/media/files/insights/publications/2025/08/jaworski_bankingfinancialsystemsreview_august2025.pdf`; *StanCorp* Berichterstattung: `https://www.mpamag.com/us/news/general/mortgage-investor-claims-cushman-wakefield-inflated-appraisals-on-25-loans/563271`; *Alig v Rocket Mortgage*, 4. Cir. Nr. 22-2289, Urteil vom 23. Januar 2025 (offiziell, auf Englisch lesen): `https://www.ca4.uscourts.gov/opinions/222289.p.pdf`; *Aquidneck* Berichterstattung: `https://masslawyersweekly.com/2025/08/12/negligence-appraisal-reliance/`; Appraisal Institute zu vertikaler Integration und AIR: `https://www.appraisalinstitute.org/insights-and-resources/insights/newsroom/ai-news-releases/2026-08-31-when-vertical-integration-tests-appraiser-independence`; abgewiesene Vorwürfe wegen Voreingenommenheit: `https://www.city-journal.org/article/home-appraisal-racial-bias-claims`.

Kenia — Marktwert im Vergleich zum Zwangsverkaufswert, vor dem Auktionssaal

Dies ist das afrikanische Pendant zum Streit um die Kreditbewertung, und der High Court hat innerhalb von vierzehn Monaten drei aufschlussreiche Fälle entschieden. Die Bank gibt vor der Eintragung der Grundschuld und erneut vor der Versteigerung ein Gutachten in Auftrag; der Kreditnehmer beanstandet den Zwangsversteigerungswert, dessen Veralterung oder dessen Fehlen.

Keine Wertermittlung, kein Zwangsversteigerungswert. In *Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome* ([2025] KEHC 6079, 16. Mai 2025) räumte der eigene Zeuge der Bank ein, dass vor der versuchten Versteigerung keine Wertermittlung eingeholt und keine öffentliche Bekanntmachung veröffentlicht worden war; das Gericht konnte auf der Grundlage der vorliegenden Beweise keinen Zwangsversteigerungswert feststellen, und die Klage wurde abgewiesen. Die gesetzliche Verkaufsbefugnis basiert auf einem aktuellen Wert, und ohne einen solchen gibt es nichts, was ausgeübt werden könnte.

Verkauf zum aktuellen Zwangsverkaufspreis. In *Nakuru Machinery Services v Ecobank* ([2026] KEHC 5984, 30. April 2026) bezifferte die ursprüngliche Bewertung vom April 2015 den Marktwert der Put-Option auf 30 Millionen Kshs; die späteren Berichte der Bank vom Oktober 2016 und November 2017 bezifferten den Marktwert auf zunächst 20, dann 16,5 Millionen und den Zwangsverkaufswert auf zunächst 15, dann 15,45 Millionen; bei der Versteigerung wurde genau der im November 2017 ermittelte Zwangsverkaufswert erzielt. Das Gericht wertete diesen Zufall, dass der erzielter Auktionserlös mit einer zeitnahen fachlichen Schätzung übereinstimmte, als Anscheinsbeweis für den Verkaufspreis, und der eigene Bericht des Kreditnehmers vom Januar 2018 mit einem Wert von 34 Millionen Kshs konnte diesen nicht widerlegen.

Ein Zweitgutachten ist keine einstweilige Verfügung. In den im Juni 2026 berichteten Njuca-Fällen – bei einem Kreditvolumen von ca. 1,37 Milliarden Kshs, wobei die Bank die Sicherheiten auf knapp 1 Milliarde Kshs bewertete, während die Schulden bei knapp 2 Milliarden, wobei die Kreditnehmer das Portfolio auf über 5 Milliarden bezifferten – lautete die praktische Regel wie folgt: Konkurrierende Bewertungsgutachten, sofern sie nicht auf Betrug oder Absprachen beruhen, verhindern die Versteigerung nicht. Und die Rechtssache *Mutai v KCB* ([2026] KEHC 9060, 26. Juni 2026) verdeutlicht die Arbeitsweise des Sicherungsgläubigers – eine neue Wertermittlung, die nach den Mitteilungen gemäß § 90 und § 96 sowie unmittelbar vor der Rückzahlungsmitteilung und der Bekanntmachung eingeholt wurde.

Auswirkungen für Gutachter. Die kenianische Praxis bei der Verwertung gibt dem Zwangsverkaufswert eine konkrete Definition. Er muss existieren; er muss zeitgleich mit dem Verkauf sein, den er stützt; und wenn der Hammer auf den von einem Sachverständigen ermittelten Wert fällt, trägt der Kreditnehmer die Beweislast, diesen durch mehr als nur ein konkurrierendes Gutachten zu widerlegen. Der im Rahmen der Verwertung beauftragte Bewerter klärt nicht die Meinungsverschiedenheiten der Parteien über den Wert – das werden auch die Gerichte nicht tun –, sondern legt den Betrag fest, an dem der Verkauf gemessen wird.

Quellen von — Offizielles Gesetzessammelwerk von Kenia (auf Englisch): *Wahome*, `https://kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2025/6079/eng@2025-05-16`; *Nakuru Machinery*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/5984/eng@2026-04-30/source.pdf`; *Mutai*, `https://new.kenyalaw.org/akn/ke/judgment/kehc/2026/9060/eng@2026-06-26`; Berichterstattung von Njuca: `https://www.businessdailyafrica.com/bd/corporate/companies/state-contractor-three-firms-auction-65-properties-equity-loan-5502702`.

Nigeria – die Pflicht des Hypothekengläubigers und der beglaubigte Bericht

***Ohahuna v Onyemere* — glaubwürdige Bewertungen oder böswilliges Vorgehen.** In der Rechtssache HOW/97/2007, entschieden am 24. Juni 2025, hat der High Court (Njaka J) unter Verweis auf *Cuckmere Brick* erneut festgestellt, dass ein Hypothekengläubiger, der von seinem Verkaufsrecht Gebrauch macht, einen fairen Preis auf der Grundlage glaubwürdiger Bewertungen anstreben muss und dass eine Diskrepanz zwischen den Gutachten — oder ein Verkauf, der keiner Bewertungsmethode entspricht — ein Beweis für böswilliges Handeln ist. Der Bewerter der Verteidigung selbst vorgenommene Aufschlüsselung wurde festgehalten: Marktwert von 12,3 Millionen NGN gegenüber einem Hypotheken- bzw. Zwangsverkaufswert von 8 Millionen NGN zum 28. Juni 2006.

Der Bericht als gesetzlich vorgeschriebenes Dokument. Nigerianische Kreditgeber und die Federal Mortgage Bank vergeben keine Kredite auf der Grundlage eines automatisierten Modells oder einer Datenauswertung aus Immobilienanzeigen; sie verlangen einen Bericht eines von der NIESV zugelassenen Bewerters, und die Verbraucherhinweis ist ungewöhnlich deutlich: Eine Online-Schätzung ist kein Ersatz für Hypotheken, den National Housing Fund, Genehmigungen, Nachlassverfahren oder gerichtliche Zwecke. Ein formeller Wohnimmobilienbericht für Lagos kostete im zweiten Quartal 2026 etwa 150.000 bis 500.000 NGN. Zwangsvollstreckungsurteile selbst sind leicht zu finden und enthalten in der Regel keine Angaben zur Wertermittlung — *Citygate v Eze* (Ikeja, 14. Mai 2026), das eine Zwangsvollstreckung einer rechtmäßigen Hypothek in Höhe von ca. 150 Millionen NGN genehmigt, ist ein typisches Beispiel dafür.

Auswirkungen für Gutachter. „ *Ohahuna*“ wandelt die Bewertung von Beweismaterial in Verhalten um: Der glaubwürdige Bericht ist der Beweis dafür, dass der Hypothekengläubiger in gutem Glauben handelt, und das Fehlen eines solchen Berichts – oder ein Verkaufspreis, der durch keinen Bericht begründet wird – ist der Beweis dafür, dass der Hypothekenschuldner das Gegenteil beweist. Die Rechtsprechung in Kenia und Nigeria stellt dieselbe Doktrin in unterschiedlichem Ausmaß dar, und beide machen die Akte des Bewerters vom Tag ihrer Erstellung an zu einem Prozessdokument.

Quellen von — *Ohahuna v Onyemere*, Urteilsverkündungen (auf Englisch): `https://justicenjaka.com.ng/pronouncements-of-the-court-in-the-judgment-of-suit-no-how-97-2007-mr-christian-c-ohahuna-anor-v-mr-thankgod-onyemere-anor-by-hon-justice-i-m-njaka/`; Praxisleitfaden des NIESV: `https://ownkey.com/ng/blog/how-much-is-my-property-worth-nigeria`; Berichterstattung von *Citygate v Eze*: `https://thenationonlineng.net/court-grants-foreclosure-order-on-property-over-loan-default/`.

Lateinamerika – die institutionelle Ebene und die fehlende Rechtsprechung

Mexiko — der Datensatz, den die Banken erfassen. Die Sociedad Hipotecaria Federal veröffentlicht den Kreditbewertungsindex anstelle von gerichtlichen Gutachten: Für das Jahr 2025 beträgt der durchschnittliche Hypotheken*avalúo* von ca. 1.863.965 MXN und einen Median von 1.209.189, was einem Anstieg von 8,7 % gegenüber dem Vorjahr entspricht, bei 1,1 % weniger Bewertungen als im Jahr 2024 und einem Bestandsanteil von 63,1 Prozent der Gesamtzahl. Das ist die Zahl, die das System tatsächlich erfasst – eine institutionelle Erhebung der Kreditwerte ohne die damit verbundene „Negligence Doctrine“.

Panama — Die Avalúo bleibt auch nach der Reform bestehen. Das Gesetz Nr. 468 vom 24. April 2025, dessen wesentliche Reformbestimmungen ab Januar 2026 in Kraft treten, ersetzt die Regelung für Wohnungsbaukredite mit Vorzugszinsen aus dem Jahr 1985. Die Bank verlangt vor der Bewilligung weiterhin eine formelle Überprüfung des „*avalúo*“ und eine Abfrage im „Registro Público“; was das Gesetz subventioniert, ist der Zinssatz, nicht der Wert.

Anmerkung zur Überprüfung. In den öffentlich zugänglichen Registern wurden keine Urteile des Obersten Gerichtshofs von Mexiko oder Panama aus den Jahren 2025–26 gefunden, die sich auf die Fahrlässigkeit eines „*avalúo hipotecario*“ bezogen, und es wird auch keines zitiert. Das Gleiche gilt, allgemeiner betrachtet, für die Britischen Jungferninseln, Barbados, Kuwait, der Demokratischen Republik Kongo, Armenien und Angola: Derzeit gibt es in diesen Rechtssystemen fast kein frei zugängliches, begründetes erstinstanzliches Urteil, in dem eine Bank ihren Gutachter verklagt. Der Anhang dokumentiert dieses Fehlen, anstatt es zu beschönigen.

Quellen — SHF-Index-Bulletin 2025-T4 (offiziell, auf Spanisch): `https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/1076991/Boleti_n_de_prensa_indice_SHF_2025_T4.pdf`; Leitfaden zum Gesetz Nr. 468 (Englisch): `https://www.panamaprop.com/en/blog/ley-468-interes-preferencial-panama-2026`.

Wie sich dieser Anhang zu den Enteignungsgutachten verhält:

In den Enteignungsfällen geht es um die Frage, ob der Staat den tatsächlichen Wert gezahlt hat —ütürkische Rechtswissenschaft zu Artikel 46, die Urteile des kenianischen Schiedsgerichts sowie die Entschädigung für Oberflächenrechte in Angola. Die Kreditfälle werfen fünf verschiedene Fragen auf, und die im Anhang aufgeführten Gerichtsbarkeiten beantworten diese auf eine erkennbar einheitliche Weise:

- **Verwendungszweck und Zielgruppe** — *Aquidneck*, *Scullion*: Die Zielgruppe des Berichts wird ausdrücklich genannt, nicht nur vorausgesetzt.
- **Unabhängigkeit von der Kreditvergabe** — die Anforderungen an die Unabhängigkeit von Gutachtern, *Cheroutes*, *Alig*, der Hinweis zur vertikalen Integration.
- Zunächst **der Klammerwert, dann die Methode** — *Bratt*: Die Zahl wird geprüft, bevor die Begründung geprüft wird.
- **Markt gegenüber Zwangsverkauf, Gleichzeitigkeit, Treu und Glauben** — die Praxis nach dem kenianischen Landgesetz und die Linie des nigerianischen Urteils „ *Cuckmere*“.
- **Wer sich darauf berufen darf** — der ursprüngliche Kreditgeber; ein späterer Investor (*StanCorp*, wie behauptet); der Käufer eines Unternehmens (*Aquidneck*); nicht jeder spätere Eigentümer.

Die Definitionen von Wert unterscheiden sich je nach Zweck, und darin liegt der tiefgreifendste Zusammenhang mit dem Rest dieser Ausgabe: Bei den Enteignungsgutachten geht es darum, was *„tatsächlicher Wert“* bedeutet, wenn der Staat ihn zahlen muss, und in diesem Anhang geht es darum, was *„Marktwert“* bedeutet, wenn ein Kreditgeber dafür bezahlt hat und ein Gericht gefragt wird, wer die Folgen eines Fehlers zu tragen hat.

Abdeckungsgrad und Fertigstellungsstatus

- **England**. *Bratt v Jones* wurde vollständig vorgelesen; die Aussagen in *SAAMCO* und *Scullion* stützen sich auf aktuelle Stellungnahmen von Fachleuten, die als feststehende Rechtsauffassung gelten.

- **Vereinigte Staaten**. *Cheroutes* und *StanCorp* sind eine Entscheidung zu einem Schriftsatz bzw. eine Klageschrift; in keinem der beiden Fälle wurden Tatsachen festgestellt, und beide werden als Behauptungen geführt. Die Entscheidung in der Rechtssache „ *Aquidneck* “ wurde in der Fachliteratur gefunden; die Stellungnahme des Vierten Bundesberufungsgerichts in der Rechtssache „ *Alig* “, mit der die Zertifizierung als Sammelklage und die Zuerkennung von Schadensersatz mangels Klagebefugnis aufgehoben wurden, wurde im veröffentlichten Text des Gerichts gelesen.

- **Kenia**. Alle drei Entscheidungen des High Court wurden im offiziellen Rechtsbericht gelesen. Die Njuca-Fälle stützen sich auf die Wirtschaftsberichterstattung.

- **Nigeria**. *Ohahuna* stützt sich auf die eigenen veröffentlichten Äußerungen des Richters; die Honorarspanne und die Zulassungspraxis stützen sich auf Verbraucherleitfäden.

- **Anderswo**. Die Abteilung suchte nach begründeten Urteilen zur Kreditprüfung auf den Britischen Jungferninseln, in Barbados, Kuwait, der Demokratischen Republik Kongo, Armenien und Angola, konnte jedoch keine finden. Erste Schwerpunkte für den nächsten Beitrag: die Zurückverweisung im Fall „ *Alig* “; etwaige Disziplinarmaßnahmen staatlicher Bewertungsgremien, die sich aus dem GSE-Verfahren zur Werterneubewertung ergeben; sowie der erste kenianische Fall, in dem die eigene Haftung eines Bewerters geprüft wird und nicht das Vertrauen der Bank in die Bewertung.

Verfahrensanweisungen

Verwaltung von Protokollen

VE-P1 v0.2.0 (2026)

Entwurf zur Stellungnahme – darf nicht in einer Konformitätserklärung zitiert werden

Erstellt unter VE-D1 v0.4.0. Kommentare bitte an den Herausgeber.

DOI: 10.67330/k1e2bp86

1. Geltungsbereich

1.1 Geltungsbereich dieses Protokolls. Der Lebenszyklus einer von *The Valuation Engineer* veröffentlichten Verfahrensanweisung: wie sie vorgeschlagen, geprüft, zur Stellungnahme freigegeben, veröffentlicht, gepflegt, überarbeitet und zurückgezogen wird und welche Aufzeichnungen jeder Schritt hinterlässt. Sein Gegenstand ist eine Verfahrensanweisung; sein Ergebnis ist eine veröffentlichte Version zusammen mit der Aufzeichnung darüber, wie diese zustande gekommen ist.

1.2 Was diese Verfahrensanweisung nicht abdeckt. Sie regelt nicht, wie eine Verfahrensanweisung *verfasst* wird – Bezeichnung, Versionierung, Geltungsbereich, Form, Anforderungssprache und Konformitätserklärungen sind Bewertungsobjekte von VE-D1. Es regelt nicht den redaktionellen Prozess der Zeitschrift für Artikel, da dieser keine Verfahrensanweisung darstellt. Es legt nicht fest, ob eine Verfahrensanweisung technisch korrekt ist: Dieses Verfahren kann genau befolgt werden und dennoch zu einer fehlerhaften Verfahrensanweisung führen; dies wird ausdrücklich gesagt, anstatt das Gegenteil anzudeuten.

1.3 Es ersetzt keine gesetzlichen Vorschriften. Keine der hierin enthaltenen Bestimmungen begründet eine Verpflichtung für einen Bewerter, und die Übernahme einer Verfahrensanweisung durch eine Behörde ist eine Handlung dieser Behörde.

1.4 Welche Entscheidungen nicht ausgeschlossen sind. Ob ein Kommentar inhaltlich relevant ist, ob eine Änderung eine Anforderung verändert und ob eine Verfahrensanweisung zur Veröffentlichung bereit ist, sind Entscheidungen, die dem Redakteur überlassen bleiben und hier genannt werden, damit sie nicht mit rein formalen Ergebnissen verwechselt werden. Die Verfahrensanweisung verlangt lediglich, dass jede Entscheidung *mit ihrer Begründung festgehalten* wird, nicht jedoch, dass sie auf eine bestimmte Weise getroffen wird.

1.5 Die Begriffe sind gemäß der Definition im Wörterbuch der Zeitschrift zu verstehen. *Eine Verfahrensanweisung* bezeichnet eine spezifische Anweisung zur Ausführung einer definierten Aufgabe – in der Regel einer Bewertungsaufgabe; diese regelt eine Aufgabe der Zeitschrift selbst. Eine Verfahrensanweisung ist kein Standard: Standards gehören den Fachverbänden, die sie herausgeben. *Redakteur* bezeichnet die für die Verfahrensanweisungen verantwortliche Person. *Sponsor* bezeichnet die Person, die eine Verfahrensanweisung oder eine Änderung daran vorgeschlagen hat.

2. Vorschlag

“

R-1 ***muss***Ein Vorschlag für eine neue Verfahrensanweisung oder für eine Änderung einer bestehenden Verfahrensanweisung muss vor Beginn der Arbeiten protokolliert werden und folgende Angaben enthalten: die Aufgabe, auf die er abzielt, die Gründe, warum bestehende Verfahrensanweisungen und externe Standards diese Aufgabe nicht abdecken, seinen beabsichtigten Geltungsbereich sowie seinen Initiator.

R-2 ***muss*** Ein Vorschlag, der den Geltungsbereich einer bestehenden Verfahrensanweisung duplizieren oder einschränken würde, muss angeben, um welche Verfahrensanweisung es sich handelt und warum die Überschneidung beabsichtigt ist.

R-3 ***sollte*** Ein Vorschlag sollte alle externen Standards, auf die er sich normativ bezieht, bereits zum Zeitpunkt der Einreichung und nicht erst bei der Ausarbeitung mit Angabe der jeweiligen Version benennen.

3. Entwurf

R-4 ***muss***Ein Entwurf muss die Version von VE-D1 enthalten, auf deren Grundlage er erstellt wurde.

R-5 ***muss***Ein Entwurf muss die Nummer „ `v0.x.y`“ tragen und auf seiner ersten Seite mit dem Vermerk versehen sein, dass er in einer Konformitätserklärung nicht zitiert werden darf.

R-6 ***muss***Ein Entwurf muss seine maschinenlesbare Anforderungssammlung und seine Konformitätssuite – unabhängig davon, in welchem Stadium sie sich befinden – zusammen mit dem Begleittext veröffentlichen. Ein Entwurf, dessen Anforderungssammlung noch nicht vorliegt, ist ein Vorschlag, kein Entwurf.

4. Überprüfung

“

R-7 ***muss***Ein Entwurf muss einer namentlich benannten Gruppe von Gutachtern für einen festgelegten Zeitraum von mindestens dreißig Tagen vor seiner ersten Veröffentlichung zur Begutachtung vorgelegt werden, und die Liste der Gutachter sowie der Zeitraum müssen zusammen mit dem Entwurf veröffentlicht werden.

R-8 ***muss***Das Journal muss in jedem Entwurf angeben, dass es kein öffentliches Konsultationsverfahren durchführt; und wenn das Bewertungsobjekt einer Verfahrensanweisung Parteien betrifft, die nicht auf der Liste stehen, muss im Entwurf angegeben werden, wen es konsultiert hätte. Eine Einschränkung des Verfahrens wird offengelegt, nicht verschwiegen.

R-9 ***muss***Jede von einem Gutachter eingegangene Stellungnahme ist unter Angabe ihres Verfassers – sofern dieser nichts anderes wünscht – zu protokollieren und als „angenommen“, „mit Änderungen angenommen“ oder „abgelehnt“ zu vermerken, jeweils unter Angabe eines Grundes.

R-10 ***muss***Der Kommentar-Eintrag soll mit der veröffentlichten Version veröffentlicht werden und solange veröffentlicht bleiben, wie diese Version verfügbar ist.

R-11 ***sollte*** Ein Kommentar, der eine Anforderung als nicht überprüfbar kennzeichnet – d. h. eine Anforderung, die durch keine Testsuite überprüft und durch kein Artefakt belegt werden kann –,

sollte als inhaltlich relevant behandelt werden, da eine Anforderung dieser Art die Konformität mit der Bescheinigung gewährleistet.

5. Freigabe

“

R-12 ***muss***Muss einer Version gemäß VE-D1 §1.3 eine Versionsnummer zugewiesen werden, und muss die Einstufung der Änderung – MAJOR, MINOR oder PATCH – zusammen mit dem Grund dafür erfasst werden.

R-13 ***muss***Eine Version muss angeben, welche Version sie ablöst, und die abgelöste Version muss dahingehend geändert werden, dass sie angibt, welche Version sie ablöst. Sonst wird an einer veröffentlichten Version niemals etwas geändert.

R-14 ***muss***„shall“ Eine Freigabe darf nicht erfolgen, solange die Konformitätssuite die protokolleigenen Anforderungen nicht erfüllt oder solange ein *„shall“* im Text keinen Eintrag im Anforderungskatalog hat oder ein Eintrag kein *„shall“* enthält.

R-15 ***muss***Eine ersetzte Version soll weiterhin veröffentlicht bleiben, da die darin aufgeführten Ansprüche weiterhin prüfbar sind.

6. Pflege

R-16 ***muss***Jede in Kraft befindliche Verfahrensanweisung muss einen festgelegten Überprüfungszeitraum enthalten, der fünf Jahre nicht überschreitet.

R-17 ***muss***Eine Überprüfung muss entweder mit einer neuen Version, einer dokumentierten Bestätigung, die als PATCH veröffentlicht wird, oder mit einer Rücknahme enden. Eine Überprüfung, die ohne Ergebnis endet, gilt als Versagen dieser Verfahrensanweisung, und das Ausbleiben einer Reaktion wird gemeldet.

R-18 ***muss***Eine Änderung in einer normativ referenzierten externen Norm muss innerhalb von neunzig Tagen, nachdem das Journal davon Kenntnis erlangt hat, erfasst werden, zusammen mit der Feststellung, ob die Verfahrensanweisung angepasst wird und unter welcher Klassifizierung. Die Verfahrensanweisung folgt der Referenz nicht automatisch.

R-19 ***sollte***Eine Anforderung, die entfernt werden soll, sollte in einer Version vor derjenigen, in der sie entfernt wird, als veraltet gekennzeichnet werden, damit eine bestehende Anforderung nicht ohne Vorwarnung nicht mehr bewertbar wird.

7. Rücknahme

R-20 ***muss*** Bei einer Rücknahme sind der Grund sowie das Datum des Inkrafttretens anzugeben und es ist anzugeben, ob Ansprüche, die auf der Grundlage der zurückgenommenen Fassungen geltend gemacht wurden, weiterhin geprüft werden können.

R-21 ***muss***Die Nummer einer zurückgezogenen Verfahrensanweisung soll aus dem Verkehr gezogen und niemals wiederverwendet werden.

8. Aufzeichnungen

R-22 ***muss***Mit jeder veröffentlichten Version sind folgende Unterlagen zu veröffentlichen: der Vorschlag, das Kommentarsprotokoll und die daraus resultierenden Entscheidungen, die Änderungseinstufung und deren Begründung, die Anforderungssammlung, die Konformitätssuite sowie das Ergebnis der Suite im Hinblick auf die protokollspezifischen Anforderungen.

R-23 ***muss***Eine Entscheidung, deren Beurteilung diese Verfahrensanweisung dem Ermessen überlässt (§ 1.4), ist zum Zeitpunkt ihrer Fassung unter Angabe der Gründe zu protokollieren und darf nicht nachträglich rekonstruiert werden.

9. Konformität

Die Konformität mit VE-P1 ist ein Merkmal des Prozesses der Fachzeitschrift, nicht der Arbeit eines einzelnen Bewerters. Die Testsuite für diese Verfahrensanweisung greift auf den veröffentlichten Datensatz einer Veröffentlichung zurück und meldet für jede Anforderung „bestanden“, „nicht bestanden“ oder „nicht anwendbar – mit Begründung“.

Das Journal veröffentlicht für jede Verfahrensanweisung, die es veröffentlicht, einen eigenen Konformitätsbericht. Ein Protokollprozess, der von anderen Nachweise verlangt, selbst aber keine vorlegt, würde genau die Behauptung aufstellen, die dieses Rahmenwerk gerade ablehnen soll.

In diesem Entwurf öffnen:

- Die Frist von 30 Tagen in R-7 wird lediglich behauptet, nicht begründet – ebenso wie zuvor die Frist von 60 Tagen. Die ANSI-Verfahren zur Gewährleistung eines ordnungsgemäßen Verfahrens und die Abstimmungsfristen der ASTM sollten geprüft werden, bevor dies festgeschrieben wird.
- **Dies ist kein öffentliches Stellungnahmeverfahren** , und R-8 schreibt vor, dass in jedem Entwurf darauf hingewiesen werden muss. Die Begutachtung erfolgt durch eine Liste eingeladener Personen, die im „Discourse“-Forum des Journals gehostet wird. Es handelt sich um einen bewussten Kompromiss: Während die Teilnahme geschlossen ist, ist die Identität offen – die Liste wird veröffentlicht, so wie die ASTM die Mitgliedschaft ihrer Ausschüsse veröffentlicht. Eine anonyme Begutachtung wäre wertlos.
- Es gibt kein Rechtsmittel. Ein Sponsor, dessen Vorschlag abgelehnt wird, oder ein Gutachter, dessen Kommentar abgelehnt wird, hat hier keinen dokumentierten Rechtsbehelf. Standards für ein ordnungsgemäßes Verfahren verlangen normalerweise einen solchen, und dessen Fehlen ist die größte Lücke in diesem Entwurf.
- Der Begriff „Konsens“ ist nicht definiert. Dieses Verfahren wird vom Herausgeber festgelegt, was für eine Zeitschrift der derzeitigen Größe zwar ehrlich ist, aber die Anforderungen einer akkreditierten Normungsorganisation nicht erfüllen würde. Sollte die Reihe jemals akkreditiert werden sollen, müsste dieser Abschnitt als Erstes geändert werden, wobei die Anforderungen weitgehend bestehen bleiben würden.

Anhang

Glossar

Fachbegriffe, die im gesamten Heft verwendet werden • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • Herbst 2026

Diese Abteilung definiert einmalig die Fachbegriffe, die im gesamten Heft verwendet werden, damit eine Leserin oder ein Leser, die ihnen in irgendeinem Beitrag begegnen — in einer Länderdigest, einem Grundlagen-Eintrag, einem Aufsatz oder der Synthese —, ihre Bedeutung hier nachschlagen können, statt sie Absatz für Absatz neu zu erschließen. Wo ein Begriff eine Brücke zum US-amerikanischen Sprachgebrauch trägt, ist diese Brücke ausschließlich eine Entsprechung des *Wortschatzes*: sie sagt, wie die US-Praxis den Begriff nennt, niemals, dass die zugrunde liegenden Rechtsregeln in beiden Systemen dieselben wären. Ebenso ist eine Wertbasis (Marktwert, valor objetivo) kein Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren); beide sind niemals austauschbar. Nichtlateinisches Material wird durchgängig in Transliteration wiedergegeben.

Für Leser mit US-amerikanischer Ausbildung

Vier Wortschatz-Brücken kehren im ganzen Heft wieder und sind hier vorangestellt.

Expropriation / compulsory acquisition = eminent domain / condemnation. Im gesamten Heft bezeichnen *expropriation* (der übliche zivilrechtliche Ausdruck) und *compulsory acquisition* (der übliche Commonwealth-Ausdruck) die Entziehung von Privateigentum durch den Staat — im Deutschen die Enteignung. Die US-Praxis nennt diese Befugnis *eminent domain* und das Verfahren, in dem sie ausgeübt wird, *condemnation*. Die Entsprechung betrifft allein den Wortschatz: die Gesetze, Verfahren und Entschädigungsregeln, die solche Eingriffe bestimmen, unterscheiden sich von System zu System.

De facto expropriation / materielle Enteignung / kamulastirmasiz el atma = inverse condemnation. Mehrere Rechtsordnungen kennen einen Eingriff, der im Ergebnis einer Enteignung gleichkommt, ohne förmlich eine zu sein — eine faktische oder regulatorische Enteignung — unter Bezeichnungen wie *de facto expropriation*, der schweizerisch-deutschen *materiellen Enteignung* und der türkischen *kamulastirmasiz el atma* (Eingriff ohne Enteignung). Die US-Praxis nennt den Anspruch des Eigentümers in dieser Lage *inverse condemnation*. Auch hier ist die Brücke rein terminologisch; jedes System bestimmt seine eigenen Voraussetzungen und Rechtsfolgen.

Scheme disregard = the project-influence (scope-of-the-project) rule. In der Enteignungsbewertung ist „the scheme“ das öffentliche Vorhaben, das hinter dem Eingriff steht, und der *scheme disregard* verlangt, dass durch dieses Vorhaben verursachte Wertänderungen bei der Bewertung außer Betracht bleiben. Die US-Praxis formuliert den entsprechenden Wortschatz als *project-influence*- oder *scope-of-the-project*-Regel.

Cadastral value ≈ assessed value. Ein *Katasterwert* ist ein Wert, der im staatlichen Liegenschaftsregister (dem Kataster) verwaltungsmäßig im Wege der Massenbewertung für Steuern und andere amtliche Zwecke festgesetzt wird. Die nächste US-Entsprechung ist der *assessed value* — eine Entsprechung nach Funktion und Wortschatz, nicht die Behauptung, dass beide Regime den Wert auf dieselbe Weise ermitteln.

Glossar A–Z

Die Einträge sind nach dem englischen Hauptstichwort alphabetisch geordnet; Synonymgruppen sind zu einem einzigen Eintrag zusammengefasst, dessen Stichwort die Nebenbegriffe mitführt.

Red Book; Blue Book; Yellow Book — die Arbeitsbezeichnungen dreier Standardwerke, von denen jedes einem anderen System angehört und die nicht austauschbar sind. Das *Red Book* sind die RICS Valuation — Global Standards, herausgegeben im Vereinigten Königreich und weltweit von RICS-Mitgliedern angewandt. Das *Blue Book* sind die European Valuation Standards (EVS) der TEGoVA, europäisch im Anwendungsbereich. Das *Yellow Book* sind die Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (UASFLA), die allein den Bundeserwerb in den Vereinigten Staaten regeln. Wer einem unqualifizierten „the Book“ begegnet, sollte klären, welches gemeint ist, bevor er sich auf den Verweis stützt.

betterment; set-off — im britischen und Commonwealth-Enteignungsrecht die Wertsteigerung des beim Eigentümer *verbleibenden* Grundstücks, die durch das öffentliche Vorhaben verursacht wird; ein set-off zieht diese Steigerung von der Entschädigung ab.

cadastral value; cadastre — ein Wert, der im staatlichen Liegenschaftsregister (dem Kataster) verwaltungsmäßig im Wege der Massenbewertung für Steuern und andere amtliche Zwecke festgesetzt wird; die nächste US-Entsprechung ist der assessed value.

calendar conversions (B.E.; Hijri “H”; minguo; Reiwa) — Buddhistische Ära (für das gregorianische Jahr 543 abziehen); der islamische Mondkalender der Hidschra (1437 H entspricht etwa 2016, mit fortlaufender Verschiebung); die Minguo-Zählung der Republik China (1911 addieren); und die japanische Reiwa-Ära — im Heft stets gemeinsam mit dem gregorianischen Jahr angegeben, wobei B.E. und H bei der ersten Verwendung ausgeschrieben werden.

collective sale; en bloc (Singapore) — der Verkauf einer gesamten Stockwerkeigentumsanlage, dem eine gesetzlich bestimmte qualifizierte Mehrheit ihrer Eigentümer zugestimmt hat.

Court of Cassation; cassation — das oberste Gericht in zivilrechtlichen Systemen französischer Prägung, das allein Rechtsfehler überprüft, nicht den Sachverhalt (etwa: ein Gericht letzter Instanz in Rechtsfragen).

de facto expropriation (materielle Enteignung; kamulastirmasiz el atma) — ein Eingriff, der im Ergebnis einer Enteignung gleichkommt, ohne förmlich eine zu sein — eine faktische oder regulatorische Enteignung; was die US-Praxis inverse condemnation nennt. Siehe die Wortschatz-Brücken oben.

deferment rate — im Recht der leasehold enfranchisement in England und Wales der Abzinsungssatz, mit dem der Heimfall des Grundeigentümers (der Besitz nach Ablauf des Erbbaurechts) bewertet wird.

devolutive effect — im zivilrechtlichen Verfahrensrecht diejenige Eigenschaft eines Rechtsmittels, die die Sache in die höhere Instanz bringt, *ohne* die Vollstreckung der unteren Entscheidung zu hemmen.

doctrine — im Common-Law-Sprachgebrauch ein gefestigter, von den Gerichten entwickelter Rechtsgrundsatz. In zivilrechtlichen Systemen bedeutet das verwandte Wort (*la doctrine*, *die Lehre*, *dottrina*) etwas völlig anderes: das Schrifttum zum Recht, das neben der Rechtsprechung als überzeugende Autorität steht, und nicht eine aus ihr gewonnene Regel. Der falsche Freund wirkt in beide Richtungen, und eine übersetzte Passage, die berichtet, „die Lehre vertritt“, kann entweder eine Regel oder die Professoren meinen. Vergleiche **jurisprudence**, das in derselben

Weise auseinandergeht.

ECtHR; A1P1; Committee / Chamber / Grand Chamber — der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte („Straßburg“); Artikel 1 des Ersten Zusatzprotokolls zur Europäischen Menschenrechtskonvention schützt das Eigentum; Ausschüsse und Kammern sind die Spruchkörper des Gerichtshofs unterhalb der Großen Kammer.

enfranchisement (leasehold); premium — in England und Wales das gesetzliche Recht eines Wohnungserbbauberechtigten, das Volleigentum zu erwerben oder das Erbbaurecht zu verlängern; die premium ist der dafür gezahlte Preis.

equity of redemption — in Common-Law-Systemen das verbleibende Recht des Sicherungsgebers nach Billigkeitsrecht: der Anspruch, die Sache durch Tilgung der Schuld zurückzuerlangen.

equivalent reinstatement — im britischen und Commonwealth-Enteignungsrecht die Entschädigung in Höhe der Kosten, ein marktloses Objekt mit besonderer Zweckbestimmung durch eine gleichwertige Einrichtung zu ersetzen — das Gegenstück zum Sachwertverfahren für Kirchen, Vereinsheime und Ähnliches.

estimand; regressor; auxiliary regression — die zu schätzende Größe; eine erklärende Variable in einer Regression; eine Hilfsregression, die zur Diagnose oder Korrektur einer anderen dient.

expropriation; compulsory acquisition — die Entziehung von Privateigentum durch den Staat; was die US-Praxis eminent domain nennt, ausgeübt in einem condemnation-Verfahren. Siehe die Wortschatz-Brücken oben.

gazette (FEK; M.Of.; NN; Sb.; Z.z.; B.O.E.; Diario / Diario Oficial; Riigi Teataja; Ratchakitchanubeksa; Monitorul Oficial; . . .) — das amtliche Verkündungsblatt des Staates, in dem Gesetze und Verordnungen veröffentlicht werden; eine Fundstelle im Gesetzblatt ist eine Fundstelle des authentischen Textes. Jeder Beitrag erläutert den jeweils einschlägigen Namen bei der ersten Verwendung.

head of compensation — im britischen und Commonwealth-Enteignungsrecht eine eigenständige Schadenskategorie, für die gesondert Entschädigung zu leisten ist (etwa Bodenwert, injurious affection, Betriebsverlagerungsschaden).

hope value — in England und Wales sowie in den ihnen folgenden Commonwealth-Systemen der Wert, der aus der Aussicht auf einen künftigen, noch nicht realisierbaren Vorteil oder eine noch nicht erteilte Genehmigung entspringt.

indefeasibility — der Grundsatz der Torrens-Registrierung, dass das Register selbst für das Eigentum maßgeblich ist, sodass ein eingetragener Eigentümer regelmäßig frei von nicht eingetragenen Ansprüchen erwirbt (vorbehaltlich Ausnahmen wie Betrug). Die Torrens-Registrierung begann 1858 in Südaustralien; der Grundsatz ist australischen Ursprungs und dort am stärksten ausgeprägt, gilt mit örtlichen Abweichungen aber auch in Neuseeland, den westkanadischen Provinzen, Singapur, Malaysia und anderen Commonwealth-Rechtsordnungen. Die Abweichungen sind für einen Bewerter, der sich auf das Register stützt, erheblich. Die Systeme unterscheiden sich darin, ob die Eintragung eine gefälschte oder nichtige Urkunde sofort heilt — *immediate* indefeasibility, die australische und neuseeländische Position — oder erst mit einer späteren Übertragung auf einen gutgläubigen Erwerber — *deferred* indefeasibility, die Linie in Teilen Kanadas und, nach Kehrtwenden, in Malaysia. Nach der ersten ist auf das Register so, wie es steht, Verlass; nach der zweiten kann ein kürzlich eingetragenes Recht noch rückabgewickelt werden.

injurious affection — im britischen und Commonwealth-Enteignungsrecht die Entschädigung für

den Wertverlust des Grundstücks, das der Eigentümer *behält* — durch Abtrennung bei einer Teilenteignung oder, in manchen Systemen, allein durch das Vorhaben, ohne dass Land entzogen wird. Der praktische Punkt ist die Unterscheidung: wird ein Teil eines Besitzes entzogen, ist die Entschädigung für den Rest regelmäßig zu gewähren; wird überhaupt kein Land entzogen und entspringt der Verlust allein dem Vorhaben, ist der Anspruch enger und hängt in mehreren Rechtsordnungen — die kanadischen Provinzregelungen unterscheiden beide Fälle ausdrücklich — vom Gesetzeswortlaut ab und nicht vom erlittenen Verlust.

instrument (legal) — eine förmliche Rechtsurkunde mit Rechtswirkung: ein Gesetz, ein Dekret, eine Verordnung, ein Vertrag oder eine Übertragungsurkunde; zu unterscheiden vom Finanzinstrument.

jurisprudence (civil-law sense) — die Gesamtheit der Gerichtsentscheidungen, soweit sie als Orientierung dient — nicht im angloamerikanischen Sinne der „Rechtsphilosophie“; das Heft gibt jeweils an, welcher Sinn gemeint ist, wo das Wort auftritt.

just satisfaction — die gesonderte Entschädigungsphase des EGMR, nachdem eine Verletzung festgestellt worden ist (Artikel 41 der Konvention).

justiprecio — der „gerechte Preis“: der Entschädigungsbetrag in der spanischen Enteignung.

Leitsatze; Gutachten; Sachaufklarung (Germany) — amtliche Leitsätze der Gerichte; ein förmliches Bewertungsgutachten; die Pflicht des Gerichts zur Sachaufklärung.

mandamus — in Common-Law-Systemen eine gerichtliche Anordnung, die zur Erfüllung einer öffentlichen Pflicht zwingt. Der Name hat sich ungleichmäßig erhalten: England und Wales haben ihn 1999 in mandatory order umbenannt, die Vereinigten Staaten behalten *mandamus* im Bundes- und in den meisten einzelstaatlichen Verfahren bei, und in Indien ist er eines der von der Verfassung ausdrücklich benannten writs, sodass der Begriff dort ein Verfassungsgewicht trägt, das er anderswo nicht hat.

marriage value — im Recht der leasehold enfranchisement in England und Wales der Mehrwert, der frei wird, wenn Erbbaurecht und Volleigentum in einer Hand vereinigt werden.

mesne profits — in Common-Law-Systemen Schadensersatz für die unrechtmäßige Besetzung eines Grundstücks, im Wesentlichen der angemessene Mietwert für die Dauer der Besetzung.

mutation (South Asia) — ein Eintrag, der das staatliche Steuerregister darüber fortschreibt, wer das Land innehat (nicht im biologischen Sinne).

negotiating damages; Wrotham Park damages — in England und Wales Schadensersatz, bemessen nach dem Entgelt, das die Parteien vernünftigerweise für die Freigabe des verletzten Rechts ausgehandelt hätten; benannt nach *Wrotham Park Estate Co Ltd v Parkside Homes Ltd* (1974).

notional capped rent (UK enfranchisement) — der für die Bewertung angenommene Erbbauzins, gesetzlich gedeckelt (etwa auf 0,1 % des Volleigentumswerts) ohne Rücksicht auf den tatsächlich geschuldeten Zins.

ontology (as used in this journal) — das gegliederte Kategorienschema, mit dem die Zeitschrift die Bewertung ordnet: Zweck → Wertbasis → Eigentumsrechte → rechtlich-regulatorischer Kontext → Methodik.

preliminary notification (India) — die erste veröffentlichte Bekanntmachung der Regierung über eine beabsichtigte Enteignung — der regelmäßige Bewertungsstichtag.

prescription; imprescriptible; acquisitive prescription — die zivilrechtliche Verjährung; ein

unverjährbarer Anspruch wird niemals durch Zeitablauf ausgeschlossen; die Ersitzung ist das zivilrechtliche Gegenstück zur adverse possession. („Prescribe“ heißt hier verjähren lassen, nicht vorschreiben.)

Privy Council (JCPC) — das in London ansässige letztinstanzliche Gericht für zahlreiche Rechtsordnungen der Karibik und der Überseegebiete des Commonwealth; „His Majesty in Council“ ist die förmliche Bezeichnung eines Rechtsmittels dorthin.

rating valuation — der Steuerwert, der in Commonwealth-Systemen den örtlichen Grundsteuern („rates“) zugrunde liegt (nicht im Sinne einer Bonitätsbewertung).

ratio; obiter — in Common-Law-Systemen bindender Präjudizien derjenige Teil eines Urteils, der den Fall entscheidet und bindet; eine beiläufige Bemerkung, die das nicht tut.

read down — in der Verfassungsrechtsprechung des Common Law: durch richterliche Auslegung eng gefasst, damit die Norm verfassungsgemäß bleibt, statt sie für nichtig zu erklären.

reception (legal) — die Übernahme oder Fortgeltung des Rechts einer Rechtsordnung in einer anderen (etwa eine ehemalige Kolonie, die die Gesetze des Mutterlandes rezipiert).

reference (land-acquisition) — in Südasien der gesetzliche Weg, auf dem ein unzufriedener Eigentümer die Festsetzung des collector einem Gericht zur Neubestimmung vorlegen lässt — s. 18 des Land Acquisition Act 1894, in Pakistan und Bangladesch weiterhin in Kraft und in Indiens Gesetz von 2013 übernommen. Es ist eine Obliegenheit, nicht bloß eine Möglichkeit: wer die Festsetzung ohne Antrag auf reference hinnimmt, verliert jede Erhöhung.

right of occupancy (Nigeria) — die Rechtsstellung nach dem Land Use Act: alles Land steht dem Staat zu, und die Nutzer halten gesetzliche oder gewohnheitsrechtliche Nutzungsrechte, nicht das Land selbst.

rights in rem — in zivilrechtlichen Systemen Rechte an der Sache selbst, wirksam gegenüber jedermann (Eigentum, Hypothek, Dienstbarkeit) — im Gegensatz zu schuldrechtlichen Ansprüchen.

scheme; scheme disregard — das öffentliche Vorhaben, das hinter dem Eingriff steht; durch dieses Vorhaben verursachte Wertänderungen bleiben bei der Bewertung außer Betracht — was die US-Praxis die project-influence- (scope-of-the-project-) Regel nennt. Siehe die Wortschatz-Brücken oben.

self-regulatory organization (Russia, valuers) — eine Berufsorganisation, deren Mitgliedschaft an die Stelle einer staatlichen Zulassung tritt (nicht im US-amerikanischen wertpapierrechtlichen Sinne).

severance — in denselben britischen und Commonwealth-Regelungen der Schaden am verbleibenden Grundstück, der daraus entsteht, dass es vom entzogenen Teil abgetrennt wird.

site value vs. unimproved value (Australia, land tax) — der unimproved value rechnet *sämtliche* Verbesserungen heraus, einschließlich der Erschließung; der site value behält die nicht sichtbaren Erschließungsarbeiten — weshalb der site value in aller Regel der höhere der beiden Werte ist.

special-affection value (pretium dilectionis; zvlastni obliba; Wert der besonderen Vorliebe) — die persönliche oder gefühlsmäßige Bindung des Eigentümers an das Objekt, die in den meisten Systemen von der Entschädigung ausgenommen ist.

strata title; unit entitlement; cross-lease — Commonwealth-Regelungen des Wohnungseigentums: der strata title verbindet das Sondereigentum an der Einheit mit gemeinschaftlichem Eigentum; das unit entitlement ist der Anteil der Einheit für Stimmrechte und Umlagen; ein

cross-lease (Neuseeland) ist gemeinschaftliches Volleigentum, bei dem die Wohnungen von den Miteigentümern gemietet werden.

unexhausted improvements — Gebäude, Anlagen und Anpflanzungen, deren Gebrauchswert noch nicht aufgezehrt ist — der entschädigungsfähige Rest dort, wo der Bodenwert selbst nicht vergütet wird. Der Begriff gehört zu den afrikanischen Gesetzesregelungen, in denen das Land dem Staat zusteht und nur entschädigungsfähig ist, was der Inhaber ihm hinzugefügt hat: Nigerias Land Use Act 1978, s. 29(4), ist der deutlichste Fall; er beschränkt die Entschädigung für bebautes Land auf die Verbesserungen zu Wiederherstellungskosten abzüglich Abschreibung, zuzüglich eines Jahresmietzinses für den Grund und Boden selbst.

usufruct; perpetual usufruct — ein zivilrechtliches Recht, die Sache eines anderen zu nutzen und ihre Früchte zu ziehen, ohne sie zu besitzen; dauernde oder langfristige Formen an Staatsland stehen wirtschaftlich einem langen Erbbaurecht nahe — ein sich verzehrendes Recht, das nach der Restlaufzeit bewertet wird.

vacant possession — in der Common-Law-Grundstücksübertragung die Übergabe des Objekts frei von Besitzern.

valorized; indexed — auf einen späteren Zeitpunkt inflationsbereinigt fortgeschrieben; der Gebrauch ist in den inflationserfahrenen zivilrechtlichen Systemen, besonders in Lateinamerika, ganz geläufig.

valuation date; material date — der Zeitpunkt, auf den sich das Wertgutachten bezieht — von jedem Gesetz anders bestimmt (Bekanntmachung, Dekret, Bestandsaufnahme, mündliche Verhandlung, Urteil).

Literaturverzeichnis

Verzeichnis der im Heft zitierten Quellen • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Vol. 1, Issue 2 • Herbst 2026

Vorbemerkung

Diese Abteilung verzeichnet die Rechtsvorschriften, Sekundärquellen und Datenbanken, die für dieses Heft herangezogen wurden, zusammen mit den Entscheidungen, auf denen die vergleichenden Beiträge beruhen, *wie zitiert*: die Einträge geben die Fundstelle, die tatsächlich benutzte Quelle und jeden Vorbehalt zur Quellenqualität wieder, den die zitierende Datei führt. Sie ist kein vollständiges Verzeichnis der Entscheidungen, über die die Beiträge berichten. Dieses Verzeichnis ist das Verzeichnis der Rechtsquellen, das aus den Beiträgen selbst erzeugt wird und jede Entscheidung und jede Vorschrift des Heftes nennt; die Quelle jeder Entscheidung ist im Beitrag an der Stelle angegeben, an der über sie berichtet wird. Eine Entscheidung, die ein Beitrag mit „Fundstelle ausstehend“ oder „ermittelt, nicht überprüft“ führt, erscheint hier mit genau diesem Stand; dieses Verzeichnis wäscht keine gekennzeichnete Quelle zu einer ungekennzeichneten und fügt keine Autorität hinzu, die der zitierende Text nicht beansprucht. Gegenstände, die ein Beitrag ohne Namen oder Fundstelle erwähnt (einzeilige „fortgeführte“ Hinweise aus den Materialien des Herausgebers), erhalten keine Einträge; die Deckungsnotiz des jeweiligen Beitrags bleibt deren Nachweis.

Abrufdaten. URLs und konsolidierte Texte wurden für dieses Heft zwischen Juni und September 2026 abgerufen; der letzte Überprüfungsdurchgang der Synthese-Abteilung über ihre zitierten Quellen wurde am 31. August 2026 abgeschlossen, die vom Herausgeber geführte Überprüfung des Lateinamerika-Beitrags am 1. September 2026, die Überprüfung der portugiesischen *mais-valia* am 2. September 2026 und die Überprüfungsdurchgänge zu Malaysia, der Karibik (C8), der Ergänzung um elf EU-Mitgliedstaaten, dem Südkaukasus sowie Ecuador/Südkegel/Guyana/Thailand am 2. September 2026. Nennt eine Datei ein Abrufdatum für den einzelnen Eintrag, so wiederholt der Eintrag es.

Zeichenerklärung (die Marker folgen dem Schema der Synthese-Abteilung): [P] primäre amtliche Quelle; [M] konsolidierter nichtamtlicher Spiegel; [T] gekennzeichnete Transkription (Wikisource, die korrigierte Transkription der Abteilung oder eine maschinelle Transkription eines amtlichen Scans); [C] Kommentar oder amtliche Zusammenfassungen; † der Eintrag beruht nicht auf einer Primärquelle. Aus den Quelldateien übernommene Wortvermerke — *aus der Presse*, *Fundstelle ausstehend*, *ermittelt, nicht überprüft*, *nicht im Original gelesen*, *nicht gegen den amtlichen Text geprüft*, *URL bei Drucklegung nicht erfasst*, *archiviert (Wayback)* — werden innerhalb der Einträge wiedergegeben. Arabische und kyrillische Titel sind genau so romanisiert, wie die Quelldateien sie romanisieren; CJK-Zeichenfolgen werden dort geführt, wo die Dateien sie führen.

1. Cases

United States (C5)

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi; the Green Rock conservation easement litigation; the Baltimore acquisition of Pimlico Race Course; *Braxton v. Bank of America* (that case name not re-verified this

cycle) — surveyed in issue 1 and not revisited in this issue; recorded here only as issue 1 matter. No source cited in this issue's file.

The United States decisions of the period reported in the North American installment (C5) are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

Canada (C5)

Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 2025 BCSC 1490, Supreme Court of British Columbia, 7 August 2025. First instance; declarations suspended for eighteen months; under appeal (British Columbia, Canada and Richmond). 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/`

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 2025 NBCA 129, New Brunswick Court of Appeal, 11 December 2025. The department has not read the judgment; scope of the decision contested in commentary. A reported refusal of leave to appeal of 28 May 2026 could not be confirmed and is not relied upon. Source — Court of Appeal of New Brunswick, judgment of 11 December 2025: [P] `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`

Kosicki v Toronto (City), 2025 SCC 28, Supreme Court of Canada (5:4). Source — CanLII: [P] `https://www.canlii.org/en/ca/scc/doc/2025/2025scc28/2025scc28.html`

Antrim Truck Centre line of authority (Ontario, injurious affection where no land is taken) — cited as a line of authority without citation.

Zardev Inc. v Dydzak, 2026 SCC 27 — identified but not verified; not read in the original.

Ontario Court of Appeal, August 2026 (unnamed), rejecting a constitutional challenge to the 2023 Greenbelt-return statute — identified but not verified; not read in the original.

Rabinowitz, 2026 ONCA 21 — identified but not verified; not read in the original.

2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 2026 ONSC 4850 — identified but not verified; not read in the original.

Germany (C10)

Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24 (Grundsteuer federal model; press release Nr. 078/25 of 10 December 2025; reasons published 22 January 2026). Reported via Deloitte Tax-News and EY Deutschland, read in machine translation (German original retained): [C] `https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html`

Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, II B 78/23 and II B 79/23 (origin of the forty percent threshold). Same source note as above. [C]

Switzerland (C10)

BGE 114 Ib 286; BGE 122 II 326; BGE 122 II 455; BGE 125 II 431; BGE 131 II 728; BGE 132 II 218 (Bundesgericht, *materielle Enteignung* line of authority). The department has not read the individual decisions and states the doctrine as reported. Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Italy (C10)

Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, deposited 24 October 2007 (art. 5-*bis* of Law 359/1992 and art. 37 DPR 327/2001 partly unconstitutional; *serio ristoro* standard). Read in machine translation (Italian): [P] `https://www.giurcost.org/decisioni/2007/0348s-07.html`

Corte Costituzionale, sentenza n. 293 of 8 October 2010 (art. 43 DPR 327/2001 struck down). Cited in the same section; same source note.

Latvia (C10)

Satversmes tiesa (Constitutional Court of Latvia), judgment of 10 December 2025, case No. 2024-21-0103 — section 38(2), second sentence, and section 42(7) of the law on the entry into force of the 1937 Civil Law, and, insofar as they concern the statutory land-use relations, the Cadastre Law transitional paragraphs 43.[1]–43.[3] and points 40 and 42 of Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, incompatible with Article 105 of the Satversme and void from 1 January 2027; the Saeima directed to enact a compensation procedure by 1 June 2026. *Read in the original Latvian PDF published by the Satversmes tiesa (54 pages; operative part and cited passages verbatim); case metadata verified against the court's case page.* [P] satv.tiesa.gov.lv (no direct judgment URL carried in the installment).

Satversmes tiesa, judgments of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01) and 2 May 2023 (case No. 2022-02-01) on the predecessor regimes — *not read by the department; existence stated as cited by the court itself.*

Cyprus (C10)

Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), Supreme Constitutional Court (*Anotato Syntagmatiko Dikastirio*), appeals against Administrative Court decisions nos. 5/16 and 104/19, 12 May 2025 (Kalligerou J, Santis J agreeing; Oikonomou J dissenting). *Read in full in the CyLaw report (Supreme Constitutional Court database); the English renderings are the department's own.* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Michaelides v. Attorney-General (1984) 3 CLR 1956 (Full Bench) — cited as authority in *Karmiotis*; no separate source carried.

Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, Civil Appeal no. 285/2018, Court of Appeal (*Efeteio*, civil jurisdiction: Kitsios, Ampizas and Toumazi JJ), 20 June 2024 — Part VIB of Law 9/1965 (trapped buyers) unconstitutional; legislative response Law 110(I)/2025. *Read in full in the CyLaw report (Court of Appeal database).* [M]† CyLaw (cylaw.org; no direct judgment URL carried).

Belgium, Luxembourg, Austria, Estonia, Lithuania, Greece and Malta (C10)

The Belgian, Luxembourg, Austrian, Estonian, Lithuanian, Greek and Maltese sections began as statute-baseline surveys (for Estonia and Lithuania no case-law sweep was made). Decisions since reported in those sections are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment.

Brazil (C7)

Supremo Tribunal Federal, RE 922.144 (Tema 865 of general repercussion), decided 2023 (payment of the compensation difference by *precatório*). Reported from the Tribunal's published notices and Brazilian legal reporting; the judgment has not been read. [C]

Supremo Tribunal Federal, pending matter (unnamed) on compensation for *posse* without registered title; pending at the time of going to press; the reported Superior Court of Justice recognition of compensation for possession in some circumstances has not been verified. Source — STF published notices, read in machine translation (Portuguese): [C] `https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/`

Colombia (C7)

Corte Constitucional de Colombia, sentencia C-1074 of 2002 (compensation not limited to the *avalúo comercial*). Read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm`

Mexico (C5)

Suprema Corte de Justicia de la Nación (Pleno), Amparo en Revisión 5934/2025, decided late May 2026 (7:2; ponencia Hugo Aguilar Ortiz; ejido San Vicente de los Planes v Boca de la Salina). *Press-sourced* (UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026); judgment not yet published; to be re-verified against the published judgment before any reliance. [C]† `https://www.milenio.com/`

Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), registro digital 2031077, approved 13 August 2025 by the Primera Sala; precedent Amparo directo en revisión 2060/2021, decided 23 October 2024 (4:1, ponencia Ríos Farjat). Semanario Judicial de la Federación, read in machine translation (Spanish): [P] `https://sjf2.scjn.gob.mx/detalle/tesis/2031077`

Suprema Corte, dismissal (late August 2026) of Emilio Lozoya's final challenge to the *extinción de dominio* of the Lomas de Bezares residence; collegiate-court confirmation May 2026. Briefly noted; no citation given in the installment.

Suprema Corte (Pleno), Amparo en revisión 520/2025, decided 10 June 2026 (unanimous; ponencia Loretta Ortiz). Recorded as ownership-allocation context; no source URL cited.

Matamoros, Juzgado Segundo civil, expediente 157/2026 (26 August 2026) — *información testimonial*; expressly a voluntary-jurisdiction step toward titling, not a contested judgment. No source URL cited.

El Dorado (Lake Chapala) — identified, not verified: a 2017 collegiate amparo voiding 2011 assemblies is real, but the reported August 2026 ruling could not be confirmed and is not relied on.

Argentina (C7)

Corte Suprema de Justicia de la Nación, FSM 61145/2016/9/RH6, *Agencia de Administración de Bienes del Estado c/ ocupantes. . .* , 31 March 2026 (Rosatti, Rosenkrantz, Lorenzetti, per curiam; Ciudad Evita, La Matanza; citing Fallos 339:1530). Source — Ministerio Público de la Defensa repository, read in machine translation (Spanish): [P] `https://repositorio.mpd.gov.ar/`

Corte Suprema de Justicia de la Nación, November 2025 (dollar-denominated leasing settled in pesos; reversal of the Cámara Federal de Tucumán). *Press-sourced*; *citation not yet obtained*; carried with that flag. Source — Ámbito, 19 November 2025: [C]† `https://www.ambito.com/`

Cámara Segunda de Apelación en lo Civil y Comercial de La Plata (structural-defect damages updated by the INDEC construction-cost index, applying the "Barrios" doctrine of the Supreme Court of the Province of Buenos Aires). *Single source*, published on the day of the verification pass; the date of the sentencia is not stated in the report. Source — Infobae, 1 September 2026: [C]† `https://www.infobae.com/`

Trenque Lauquen civil chamber, August 2026 (*reivindicación* despite IVBA assignment restrictions) — from the editor's materials, not verified.

Petersen v. Argentina, United States Court of Appeals for the Second Circuit, vacatur of March 2026 — expressly *excluded* from the survey as New York law on the bylaws of YPF, not Argentine property law; recorded here only because the installment names it.

Ecuador (C7)

Corte Constitucional del Ecuador, Dictamen 1-26-OP/26 of 4 June 2026 (juez ponente José Luis Terán Suárez; reported by the Court 11 August 2026) — presidential objection to the LOOTUGS reform bill accepted in part; the land-use superintendence may not supervise municipal acts or values ex officio without sufficient delimitation. *Full text downloaded from the Court's esacc repository via the case pages; date, ponente and operative part from the PDF (the August 2026 date circulated is the date of the Court's news note).* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 92-22-IN/26 of 23 July 2026 (juez ponente Alí Lozada Prado; eight votes, no dissent; reported 26 August 2026) — Loja riverside-cession ordinances upheld; proportionate limitations, not confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Corte Constitucional del Ecuador, Sentencia 116-21-IN/25 of 4 September 2025 (juez ponente Alí Lozada Prado) — the fifteen-meter pipeline easement of Decreto Supremo 616 (1974) is neither expropriation nor confiscation. *Same verification basis.* [P] corteconstitucional.gob.ec.

Identified, out of scope or unverified: Sentencia 1532-25-EP/26 (reported 26 August 2026; non bis in idem, not valuation); Corte Provincial de Sucumbíos, case 21333-2025-00130 (A'i Cofán de Sinangoe collective title) — *could not be verified against a reachable primary source (the judiciary's SATJE consultation service was unreachable); identified only.*

Bolivia, Paraguay, Uruguay, Guyana, Suriname and French Guiana (C7)

The five new sections and the coverage note began as statute-baseline surveys. Decisions since reported in them (among them Uruguay's *Erosur* judgment) are listed in the Table of Authorities, with their sources given in the installment. Identified only: Bolivia — Tribunal Constitucional Plurinacional SCP 1096/2025-S3, SCP 1307/2025-S2 and SCP 0228/2026-S3 (usucapión and tutela, not valuation); Uruguay — Suprema Corte de Justicia sentencia 1.598/2025 (*Ambrosi c/ Cedrés*; succession, not valuation); Paraguay — the Inter-American Court's supervision of *Yakye Axa* and *Xákmok Kásek* (outside the domestic valuation statutes); Guyana — the ICJ Guyana/Venezuela (Essequibo) proceedings and the 2023 possession matter 2023-HC-DEM-CIV-SOC-331; French Guiana — Tribunal des conflits, 9 February 2026, No. C4366 (Rémire-Montjoly), *identified from the editor's materials and not verified against a primary source.*

Japan (C17)

Supreme Court of Japan, 19 April 2022 (endorsing reassessment under provision 6 of the National Tax Agency property valuation basic circular, 財産評価基本通達6項). Cited in the Japan section of C17; sources for the section are the Japanese practitioner materials below, read in machine translation.

Tokyo District Court, 17 January 2025 (taxpayer win, unlisted shares), reversed by Tokyo High Court, 19 June 2025 (Article 6 assessment upheld). Source — Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816`

The "Sendai pharmacy case": Tokyo District Court, 18 January 2024, and Tokyo High Court, 28 August 2024 (both for the taxpayer; not appealed by the National Tax Agency). Cited within the same source note.

Supreme Court, Second Petty Bench (Ojima J presiding), 28 August 2026 — Article 14, Act on Land and Building Leases, does not extend to a co-ownership share. Share fraction (three quarters) and demand (≈¥27 million) are per the report, unconfirmed. Source — Kitanippon Shimbun (webun.jp), read in machine translation (Japanese): [C] `https://webun.jp/articles/-/1082875`

Tokyo District Court, 17 June 2026 — proportionality in defect damages (Tsuzuki Ward complex; award ≈¥1.3 billion against ≈¥50.5 billion claimed; appeal indicated). Source — Nihon Keizai Shimbun, and the plaintiff developer's own notice of 17 June 2026 (Mitsui Fudosan Residential), read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/`

India (C15)

Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, Supreme Court of India, 2 January 2025 (Gavai and Viswanathan JJ) — valuation date shifted for inordinate delay; 2025 INSC 3.

Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 LiveLaw (SC) 494, Supreme Court of India, 13 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 — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076`

Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, Supreme Court of India, 24 August 2026 (Pardiwala and Vinod Chandran JJ) — actual use governs for stamp-duty valuation. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790`

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 2026 LiveLaw (SC) 868, Supreme Court of India, August 2026. Source — LiveLaw (read in English): [C] `https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765`

South Korea (C17)

Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780 (retrospective appraisal in gift tax; burden on the tax authority). Source — Korean tax press (Intn; TaxTimes), read in machine translation (Korean): [C]

https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499 (증여세부과처분취소; reported at Gong 2026-sang, 1087). Source — Supreme Court of Korea precedent database, read in machine translation (Korean): [P] https://lx.scourt.go.kr/search/detail/precedent/0/2026000036467

Supreme Court of Korea, First Division (Justice Cheon Dae-yeop presiding), late August 2026 — *gwonrigeum* (권리금) recovery; "markedly high" rent factors; remanded to the Busan District Court. *Citation note: the case number had not been established at the time of going to press*; given by court, division, date and subject matter only. Source — Kyunghyang Shinmun, read in machine translation (Korean): [C]† https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Pakistan (C15)

Supreme Court of Pakistan, judgment reported 6 July 2026 (Muhammad Ali Mazhar J; Swabi canal-project acquisition; "gold for gold, not copper"). *Press-sourced* (*The Nation*; Dunya News, 6 July 2026); *the formal citation was not obtainable at the time of going to press and is pending.* [C]†

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026 (Amin-ud-Din Khan CJ, Ali Baqar Najafi and Syed Arshad Hussain Shah JJ) — no enhanced compensation without a s. 18 reference under the Land Acquisition Act 1894. *Press-sourced* (Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026); *formal citation pending.* [C]†

Indonesia (C16)

Central Jakarta District Court, case Nos. 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 208/PDT.G/2025 (Hotel Sultan; HGB No. 26/Gelora and No. 27/Gelora expired by operation of law; eviction executed 18 June 2026). Source — Kompas, Detik and CNBC Indonesia, read in machine translation (Indonesian): [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014 (nominee arrangements void under arts. 21 and 26(2) of the Basic Agrarian Law), cited as applied in the civil case law; per commentators, no decision upholds a foreigner's claim on such an arrangement. Source — DNT Lawyers, commentary, read in machine translation (Indonesian): [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

Malaysia (C16)

The Duta Enclave (Semantan Estate) sequence, read in English (the Malaysian material in the installment was verified from English-language reports; no translation involved): Court of Appeal, Putrajaya, 24 June 2025 (Lee Swee Seng FCJ presiding, with Azimah Omar and Wan Ahmad Farid Wan Salleh JJCA), setting aside the Kuala Lumpur High Court order of 7 August 2024 and ordering compensation at the market value of the land at the taking, 3 December 1956, with six percent annual interest and mesne profits ceasing on payment; Federal Court, 13 November 2025 (Hasnah Mohammed Hashim CJM, Hanipah Farikullah FCJ, Che Mohd Ruzima Ghazali JCA), leave to appeal refused under ss. 96A–96B of the Courts of Judicature Act; assessment under way in the High Court (Roslan Mat Nor J; resumes 16 October 2026). Not a Land Acquisition Act 1960 acquisition; the 2009 ruling was that the acquisition was unlawful. Sequence verified 2 September 2026 against the sources cited; archive snapshots given where the publisher's page has been archived. Sources — *New Straits Times*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology: [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687; *The Edge*, 13 November 2025 and 1 September 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; *Malay Mail*, 14 August 2026 (the settlement offer; no URL carried).

Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, Federal Court, 2017 — the element of s. 40D of the Land Acquisition Act 1960 binding the judge to the assessors' opinion declared unconstitutional;

per commentary, the provision remains unamended. Cited within the statutory-baseline commentary (MahWengKwai & Associates; HHQ). [C]†

Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat & Anor, Federal Court, [2024] MLJU 416; [2024] CLJU 330 (Civil Appeal No. 01(f)-46-11/2022(B)) — the s. 40C assessors' written opinions must reach the parties; remitted. Source (commentary) — HHQ client alert, 16 April 2024: [C] `https://hhq.com.my`. The editor's materials attributed the disclosure doctrine to a Court of Appeal decision styled "Loyal Synergy" (25 February 2026), *which could not be confirmed to exist in any open source*; the doctrine is presented on the Federal Court authority.

Court of Appeal, 15 May 2026 (Ravinthran Paramaguru presiding, with Azizul Azmi Adnan and Ahmad Fairuz Zainol Abidin JJCA) — eleven appeals against Sime Darby Brunsfield Resort Sdn Bhd and others: the minister's third pandemic extension of vacant-possession time under s. 38C of the COVID-19 Act 2020 upheld; a suspension of LAD rights, not a taking; no violation of Article 13(2). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] `https://theedgemalaysia.com/node/804284`

Noted in one line, verified to exist, none treated further (no per-item source URL carried except as stated): **EkoCheras** (Court of Appeal, reported on or about 15 July 2026, per *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines); **Lakefront Villa @ Cyberjaya** (Court of Appeal, 10 April 2026); **First Residence, Kepong** (High Court, Anand Ponnudurai J, reported 27 July 2026); **Monteno Sovo Suites** (High Court, judgment 24 April 2026); **Seremban High Court, 24 August 2026**; Federal Court, 16 June 2026 (seven Orang Asli villagers from Pekan, Pahang, v Agrobest (M) Sdn Bhd; the editor's label "Pos Simpor" refers to a different, ongoing Kelantan dispute); **Rawang** (Court of Appeal, 18 August 2026).

Carried forward, identified from the editor's materials, not verified — *could not be confirmed in any open source; carried forward for verification against the CLJ and MLRA reports and the judiciary's e-Judgment portal*: the "Loyal Synergy" Court of Appeal decision of 25 February 2026; *Icon City Development Sdn Bhd v Lee Kean Hwa* [2026] 1 MLRA 131; the Langkawi Malay Reserve leave refusal, Federal Court, 18 September 2025; Circular 9/2026's 100-day strata-title target (approximately 75,000 owners across 439 schemes); *JMB Tasik Heights Apartment v ASM Development* [2026] CLJU 280.

Taiwan (C17)

Supreme Administrative Court, Grand Chamber (行政大法庭), ruling 109 *da* 1 of 12 June 2020 (remedy for contesting expropriation compensation; art. 30(1) market-price confirmation). Source — Judicial Yuan, Judicial Weekly, read in machine translation (Traditional Chinese): [C] `https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html`

Thailand (C16)

The Ashton Asoke case: Supreme Administrative Court (*San Pokkhrong Sungsut*), judgment read 27 July 2023 (B.E. 2566) — land expropriated for the Blue Line metro cannot supply a private condominium's qualifying road access; permit revoked without demolition ordered. *The judgment date and the MRTA-access ground are confirmed by contemporary Thai press reporting (The Standard, 3 August 2023, two articles); the judgment text itself was not reachable; later enforcement steps not independently verified.* [C]† `https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/`

The Prime Nature Villa case: Supreme Court (*San Dika*), reported August 2026 (allocated-estate common land cannot be transferred out of the village juristic person; sale void) — *the department has not been able to verify the decision against any reachable primary or mirror source, and records it on the strength of the report alone*; the statutory frame (Land Allocation Act ss. 33 and 43; Civil and Commercial Code s. 150) is verified, unlike the decision. †

Identified but out of scope, the first two *verified only as reported*: Supreme Court decision 4655/B.E. 2566 (2023) ("30+30+30" lease renewals against the thirty-year cap of CCC s. 540); Supreme Court decision 1781/B.E. 2567 (2024) (matrimonial property); the Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee building-height litigation; Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 of 15 May B.E. 2569 (2026) (nominee landholding, with the Koh Pha-ngan enforcement).

Australia (C18)

Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW [2026] NSWLEC 22 (Duggan J), Land and Environment Court of New South Wales, on remitter; together with the New South Wales Court of Appeal decision of December 2024 that set aside the original determination (cited in the installment without neutral citation). Read in English. Sources — Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose, and Colin Biggers & Paisley, on the remitter award (commentary): [C] `https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court-of-appeal`; `https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition`

Clark v Sunshine Coast Regional Council, Queensland Land Court and Land Appeal Court, 2026 — *citation not obtained*; carried from secondary reporting; identified rather than verified.

Queensland appellate decision of June 2026 on the statutory valuation of a solar generation facility (*Land Valuation Act 2010* (Qld) "urban purpose") — *identified but not verified*; case name, citation and date unconfirmed (AustLII refused automated access; Queensland Judgments requires a scripted client; the legal-press report is behind a subscription).

New Zealand (C18)

Liow v Martelli [2026] NZCA 101, Court of Appeal, 16 April 2026 (cross-lease consent; *Smallfield* discarded). Read in English; no source was recorded for this decision.

Smallfield v Brown (1991) — the discarded test; cited as prior authority.

Wang v Vanifatova [2026] NZCA 171 (Collins, Mander and Becroft JJ) — deceit by the vendor's agents. *The composition of the bench and the precise quantum are per secondary reporting, not verified against the judgment.* No source was recorded for this decision.

Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd [2026] NZHC 852 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Reid v Omana North Ltd [2026] NZHC 92 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Estate of Ruru v Attorney-General [2026] NZSC 79 — identified, not yet verified; no source was recorded for this decision.

Türkiye — European Court of Human Rights (C13)

Sarıca and Dilaver v Turkey, no. 11765/05, European Court of Human Rights, 27 May 2010 (structural problem of de facto expropriation; Article 46 indication). Execution pending under standard supervision as of 1 September 2026 per the Committee of Ministers' records (HUDOC-EXEC). [P]

Foundation of the Sulumanastır Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v. Türkiye (dec.), no. 13768/18, Committee of the Second Section, adopted 16 December 2025, notified 22 January 2026 (inadmissible; the five-year expropriation proposition is a recital, §14, of the Turkish Constitutional Court's reasoning). [P]

Türkiye — domestic courts (C13)

Yargıtay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 3 February 2021 (valuation at the date the action is filed in *kamulaştırmasız el atma*; comparison under art. 11(1)(g) of Law No. 2942). *Stated from Turkish practitioner commentary reproducing the Chamber's reasoning; the citation should be checked against the official report before reliance.* [C]† `https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html`

Yargıtay, Third Civil Chamber, two *kira tespiti* holdings attributed to 2026 — *identified from practitioner reporting only; expressly unverified.*

Turkish Constitutional Court individual-application decisions on the objective value-increase rate (*objektif değer artış oranı*) — reported by commentary; *not verified this cycle.*

United Arab Emirates (C13)

Dubai Court of Cassation, May 2026 (hotel-apartment classification; duty to address serious objections to an expert report; remitted). *No case number was published in the report.* Source — *Gulf News*, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute", read in English: [C]† `https://gulfnews.com` (*article URL not captured at press*).

Ras Al Khaimah one-day judgment of approximately Dh 900 million — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Jordan (C13)

Baqaa Camp cassation (compensation for continued use of land after expiry of the 1972 expropriation period) — *identified but not yet confirmed.* No Jordanian decision of 2026 verified to the department's standard. Section source — Jordanian reporting, read in machine translation (Arabic): [C]† `https://nesan.net/?id=356650`

Egypt (C13)

Court of Cassation, General Authority for Civil and Commercial Matters, appeal no. 32277 of judicial year 95: conflict referred 2 April 2026, decided 17 June 2026 — a claim for compensation for expropriation without due procedure is an entitlement claim (*da'wā istiḥqāq*) and does not prescribe. Underlying matter: Decree No. 2048 of 2004, Mansoura road-widening; award EGP 814,500 with loss-of-use compensation from 29 May 2009. Attributed by Egyptian legal reporting, read in machine translation (Arabic): [C] `https://www.parlmany.com/News/2/608258/x`

Court of Cassation, two general propositions on the assessment date (final judgment) and loss-of-use compensation — attributed by the same reporting; the Court's own reports have not been consulted. [C]†

Kuwait (C13)

No decision of the Kuwaiti Court of Cassation verified for this installment; two matters (an Administrative Court housing-eviction matter, East Taima; a Court of First Instance KD 75,000 refund where title never transferred) identified from the editor's materials, carried forward, not verified. Section source — official portal exd.gov.kw (*inaccessible at press*); *citation to be confirmed.* †

Morocco (C13)

Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009 (committee valuations are *mujarrad iqtirahat*, mere proposals; expert's figure adopted on exhibited bases; valuation at the date the action was filed, 10 October 2005). Whether the position has since moved has not been established. Source — Moroccan judicial decisions database (cnej.ma), decision 118, read in machine translation (Arabic): [P] `https://www.cnej.ma/decision/118/fiche`

Iraq and Libya (C13)

Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024 (registry-map correction), and a Court of Cassation decision of 28 December 2025, nos. 12330/12331 (title-map correction under Article 32, per the editor's materials) — *both recorded as identified but not confirmed; the two references have not been reconciled and the discrepancy is noted rather than resolved.*

Libya: administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (expropriation for public benefit), identified in the Libyan Bar Association's published rulings — *the site refused automated access and the decision has not been read.*

Qatar (C13)

Court of Appeal, March 2026 — developer ordered to refund QAR 961,600 for non-delivery of an off-plan unit; identified from the editor's materials; carried forward, not verified. No Qatari judicial decision verified for this installment.

Romania (C10)

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie (ÍCCJ), preliminary-ruling (HP) Decision no. 78/2021 (M. Of. 1185/15.12.2021) — courts must weigh market evidence alongside the notarial grids. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Curtea Constituţională (CCR), Decision no. 482/2024 (M. Of. 186/4.03.2025) — arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ of Law 255/2010 unconstitutional; lapsed 18 April 2025. Gazette citation as printed; discussed on the basis of the consolidated Law 255/2010 text (see Instruments, Romania).

Central and Eastern Europe — other (C10)

No decision of any court in the region has been read in the original (the installment states this expressly); the Czech prospective-appreciation proposition and the Slovene two-date account are practitioner descriptions of case law, *not verified against any decision.* The new Slovak and Croatian sections are likewise statute-baseline: no decision of a Slovak or Croatian court of 2024–2026 on expropriation compensation was located (the Slovak case-law databases were not searchable at press; the Croatian Supreme Court's case-law portal was unreachable at press), and none is reported.

Sub-Saharan Africa (C14)

The decisions reported in the Sub-Saharan African installment (C14) — Kenyan, Nigerian, South African and Angolan — are listed in the Table of Authorities; their sources are given in the installment.

England and Wales (C9)

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government [2025] EWHC 2751 (Admin), Divisional Court (Holgate LJ and Foxton J), 24 October 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/admin/2025/2751`. Court of Appeal permission to appeal, 1 April 2026, on the "some other compelling reason" limb: *rests on a secondary source* — Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 — *and is carried with that flag.* [C]†

Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd [2025] EWHC 1724 (Ch), Fancourt J, 8 July 2025 (rights of light; negotiating damages). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/ch/2025/1724`

One Step (Support) Ltd v Morris-Garner [2018] UKSC 20, and the *Wrotham Park* line of authority — cited as the method applied in *Cooper*; no separate source carried.

Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership [2025] EWCA Civ 846, Court of Appeal, 8 July 2025. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/846`

Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point [2025] EWCA Civ 856, Court of Appeal, 8 July 2025. UKSC permission granted in both, 6 November 2025, retrospectivity ground only (UKSC 2025/0156 and 2025/0157); *Adriatic* listed 18 November 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2025/856`

Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd [2026] EWHC 789 (TCC), Constable J, 1 April 2026. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2026/789`

BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd [2025] EWHC 434 (TCC). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewhc/tcc/2025/434`

Brown v Ridley [2025] UKSC 7, 26 February 2025 (Lord Briggs). [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2025/7`

Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd [2026] UKSC 31, 27 August 2026 (Lord Briggs; applying the *Soneji* approach) — existence verified; recorded in one line as outside the department's valuation scope. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/uksc/2026/31`

SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd [2026] EWCA Civ 267, 13 March 2026 — existence verified; one line. [P] `https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/267`

Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd [2026] EWCA Civ 575 — existence verified; one line. [P] `https:`

//caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/575

Hamer v Levy [2026] EWCA Civ 662 — existence verified; one line. [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ewca/civ/2026/662

Ireland (C10)

Crowley and another v Sheehan and another [2026] IESC 6, Supreme Court, Dunne J, 5 February 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC6.html

Protect East Meath Ltd v Meath County Council [2026] IESC 1, Supreme Court, Woulfe J, 22 January 2026. [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IESC/2026/2026IESC1.html

McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage [2025] IEHC 728, High Court, Humphreys J, decided 17 December 2025 (Article 267 TFEU reference; the matter is undecided). [P] BAILII, https://www.bailii.org/ie/cases/IEHC/2025/2025IEHC728.html

Wachman v Barne Estate Ltd [2025] IEHC 491 (contract formalities) — identified, one line; no source was recorded (BAILII refused automated access at verification).

Cayman Islands (C8)

In the Matter of Section 23 of the Strata Titles Registration Act (2013 Revision) and In the Matter of Strata Plan No. 608 ("Country Side Estates") [2026] CIGC (Civ) 26, Cause G 55/2026, Grand Court of the Cayman Islands, Ramsay-Hale CJ, heard 12 May 2026, judgment 14 August 2026. Judgment read in full. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G00552026081420 26STRATA608COUNTRYSIDEESTATESJUDGMENT.pdf

Cayman Shores Development Ltd and another v The Proprietors, Strata Plan No. 79 (known as Lion's Court) and others [2025] UKPC 27, Judicial Committee of the Privy Council, judgment 23 June 2025 (Lord Briggs; panel with Lords Hodge, Sales, Hamblen and Richards). [P] https://caselaw.nationalarchives.gov.uk/ukpc/2025/27

Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd [2018] UKSC 57 — followed in *Cayman Shores*; cited as authority, no separate source carried.

R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman [2026] CIGC (Civ) 22, Cause G 103/2024, Grand Court, Asif J, 8 June 2026. [P] https://judicial.ky/n0c-storage/judgments-repository3/G0103202406082026CARIBBEANUTILITIESVSOMBUDSMANJUDGMENT.pdf

Changyou.com Ltd v Fourworld [2025] UKPC 12 (11 March 2025) — drawn on in the *Caribbean Utilities* analysis; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: the Aqua Bay planning judicial-review pair, [2026] CIGC (Civ) 11 (5 March 2026) and [2026] CIGC (Civ) 21 (3 June 2026; planning merits remain undecided following remittal); *Dixon v Seymour* [2026] CIGC (Civ) 24 (25 June 2026).

Jamaica (C8)

Len Cunningham and Leroy Cunningham (by their agent Joyce Bunting) v Victor Hall and Sonia Hall [2025] JMSC Civ 104, Claim No. SU2019CV00533, Supreme Court of Judicature of Jamaica, Anderson J, 26 September 2025. Judgment read in full. [P] Judgment PDF, supremecourt.gov.jm.

JA Pye (Oxford) Ltd v Graham — applied in *Cunningham*; cited as authority, no separate source carried.

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership)* [2026] JMCA App 6 (orders 19 February 2026, reasons 2 March 2026); *Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios* [2026] JMCA App 13 (reasons 3 March 2026); *Brooks-Mullings v Watson-Copeland* [2026] JMSC Civ 33 (Staple J, 12 March 2026).

Saint Kitts and Nevis (C8)

The Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, Eastern Caribbean Supreme Court, in three steps: first instance, Claim No. SKBHCV2012/0371, Master Pariagsingh, 9 May 2022 ([P] first-instance judgment, eccourts.org, 2022 PDF); on appeal, SKBHCVAP2022/0007, judgment

25 July 2024 (statutory debt ranks in priority to the registered mortgage); leave ruling of 17 June 2026 (heard 12 November 2024), Ellis JA with Ventose and Henry JJA — conditional leave to appeal to the Privy Council granted; the priority holding is under appeal. *The 17 June 2026 ruling was verified against the judgment text as carried by a third-party mirror; the Eastern Caribbean Supreme Court media store did not carry it at the time of verification (flagged accordingly).* [M]†

United States Virgin Islands (C8)

Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 2026 VI 3, S. Ct. Civ. No. 2025-0034, Supreme Court of the Virgin Islands, Hodge CJ, opinion filed 9 March 2026. Opinion read in full. [P] Supreme Court of the Virgin Islands, published opinions, 2026 VI 3 (slip opinion PDF).

Identified, existence verified against the opinion, recorded in one line: *In re Estate of Gibbs*, 2025 VI 24 (15 December 2025); *Babij v Cuffy*, 2025 VI 7 (4 March 2025); *Keating-Smith v Mustafa*, 2024 VI 12 (6 March 2024).

British Virgin Islands (C8)

Identified, existence verified against the judgment, recorded in one line: *Despins v K Legacy Ltd*, Claim No. BVIHC (COM) 2024/0454, Mithani KC J (Ag), 24 March 2026; *JJW Hotels v Rhodes*, Claim No. BVIHC (COM) 2025/0296, 13 May 2026; *PJSC National Bank Trust v Shishkhanov*, Claim No. BVIHC (COM) 2023/0087, ruling 22 November 2025. No per-item source URL carried.

Barbados (C8)

Leisure Properties (BVI) Ltd against the operators of the Sea Shed, High Court of Barbados, Wells J, 28 May 2026 (deliberate encroachment on beach land; $308,000 compensatory and $50,000 exemplary damages, currency as reported). *Rests on a press report; no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Georgia (C12)

Georgia v. Russia (IV) (just satisfaction), no. 39611/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Second Section, 14 October 2025 — EUR 253,018,000 ordered, of which EUR 224,250,000 for the Article 8 and Article 1 Protocol 1 violations; reported as a compensation-quantum datum only, a mass inter-state per-capita award, not a product of domestic valuation law. *Verified on HUDOC (item 001-245255); the date is 14 October, not 13 October as sometimes reported.* [P]

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 17 December 2024, nos. 18102/04 and others (displaced homeowners in Abkhazia) — identified for the same reason and not treated. HUDOC item 001-238515 (per the issue's verification record). [P]

Two circulated items — the completion of systematic cadastral registration on 1 January 2026, and Supreme Court case bs-1138(k-25) of 26 February 2026 — *could not be verified against a reachable primary source and are not reported.* No 2024–2026 Georgian decision on the compensation provisions of Law No 2349 was located.

Armenia (C12)

No treated case; no 2024–2026 Armenian decision on the compensation provisions of HO-185-N was located. The Tsaghkadzor State-land-recovery matter (Administrative Court judgment announced 15 June 2026, under appeal and not final) is *outside the scope of the valuation survey and has not been verified against a primary source.*

Azerbaijan (C12)

Supreme Court of Azerbaijan, Civil and Commercial Collegia sitting jointly under Article 418-1 of the Civil Procedure Code, unification ruling (*qərardad*) No 02/2026 of 18 May 2026 — good faith of third parties acquiring rights in rem over immovables on a forged registry chain. *Read in the official PDF published by the Supreme Court (supremecourt.gov.az). The ruling's form is a joint collegial unification ruling, not a Plenum decision; items circulated as "Plenum guidance of June 2026" describe this instrument.* [P]

Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum decision of 18 March 2022 interpreting Civil Code Article 340.2 (the disguised transaction) — *verified as existing on constcourt.gov.az (decision 1274); its full text was consulted only in summary.* [P]†

Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, no. 31618/18, European Court of Human Rights, Chamber of the Third Section, 24 March 2026 — demolition without legal basis; EUR 126,000 pecuniary and EUR 3,000 non-pecuniary jointly; a lawfulness holding, not a valuation one. *Verified on HUDOC (item 001-249209).* [P]

Cases cited only in Foundations or the article

Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 25 June 1990 (exclusion of development gain, *gaebal iik*, from the objective value full compensation covers) — Foundations entry 013; provenance per the entry's fact base: Toji Bosang Beop materials at law.go.kr, current to 2026-06-16. [P]

Supreme Court of Japan, 11 June 2002 (H14.6.11), on art. 71 of the Land Expropriation Act — Foundations entry 013 pending ledger: *cited from doctrine rather than from the judgment text.* †

2. Instruments

Supranational

European Convention on Human Rights, Article 1 of Protocol No. 1 (protection of property) and Article 46 (execution of judgments) — applied in the C13 Türkiye and C9 *ARC Time* material; consulted through HUDOC. [P]

Treaty on the Functioning of the European Union, Article 267 (preliminary reference) — cited in *McDonald* (C8).

Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, adopted at The Hague 16 December 2025; signed that day by thirty-four States and the European Union; thirty-nine States plus the EU by August 2026. Source — Register of Damage for Ukraine (Council of Europe): [P] `https://rd4u.coe.int/`

OHADA: Traité relatif à l'harmonization du droit des affaires en Afrique (as revised 2008) and the ten Uniform Acts (including the Uniform Act on secured transactions; the tenth, on mediation, adopted November 2017), interpreted by the Cour Commune de Justice et d'Arbitrage, Abidjan. Institutional and membership information verified at `https://www.ohada.org`; accessibility of CCJA jurisprudence verified at `https://www.ohada.com` in August 2026. [P]

Canada (C5)

Quebec: *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*. Source — 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-lexpropriation-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`

Quebec: Civil Code of Québec, article 1718 (accessories) — cited via the unverified *Zardev* lead; no source carried.

Ontario: *Expropriations Act*, RSO 1990, c. E.26, including s. 14(4)(b) (scheme disregard). Verified against ontario.ca e-Laws per the synthesis fact base and Foundations 011/012 fact bases: [P] `https://www.ontario.ca/laws/statute/90e26`

Ontario: *Real Property Limitations Act*, s. 16 — construed in *Kosicki*; the Act itself was not consulted.

Ontario: the 2023 statute returning fifteen parcels to the Greenbelt — cited via the unverified August 2026 appeal lead; no source carried.

British Columbia: *Land Title Act* (indefeasibility provisions) — construed in *Cowichan*; no source URL carried.

Germany (C10)

Baugesetzbuch (BauGB), §§ 192–199 (esp. § 194 Verkehrswert, § 195 Kaufpreissammlung, § 196 Bodenrichtwerte); § 95(2) Nr. 2 (disregard keyed to the imminent expropriation); § 96(1) Nr. 2 (Wertminderung of the remainder). Synthesis rows verified at dejure.org (consolidated); §§ 95 and 96 re-read on the official gesetze-im-internet.de, 19 September 2026. [P]

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2021, in force 1 January 2022, § 10 (Grundsatz der Modellkonformität). Cited in C10; consulted as published; no link recorded.

Bewertungsgesetz (BewG), §§ 252–257; § 220(2) (forty percent threshold, "um mindestens 40 Prozent", codified by the Jahressteuergesetz 2024 of 2 December 2024); § 198(1)–(2) (forms of proof), applied *entsprechend*. Cited in C10 and Foundations 012 (source: "sec. 220(2) BewG as codified Dec 2024"). [P]

Grundgesetz, Artikel 100(1) (referral to the Bundesverfassungsgericht) — cited in the BFH discussion.

Flurbereinigungsgesetz (FlurbG), § 87 (Unternehmensflurbereinigung) — cited in Foundations entry 013.

Switzerland (C10)

Raumplanungsgesetz (RPG), article 5: art. 5(2) full compensation for *materielle Enteignung*; art. 5(1bis) Mehrwertabgabe (minimum twenty percent); art. 5(1) angemessener Ausgleich; art. 3; new art. 5a (from 1 July 2026, Abbruchprämie). Source — EspaceSuisse and the Federal Office for Spatial Development (ARE), read in machine translation (German): [C] `https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung`

Sweden (C10)

Expropriationslagen (1972:719), chapter 4, as amended with effect from 1 August 2010 (twenty-five percent markup; toleransavdrag abolished; expectation value included; no statutory definition of market value). Synthesis row verified at riksdagen.se [P]; the amending materials are listed under Secondary sources.

France (C10)

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique: art. L. 322-2 (date of value; use one year before the public inquiry); art. R. 322-5 (indemnité de remploi); art. L. 321-5 (set-off of plus-value on the remainder). Consolidated text at codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*); arts. L. 322-2 and L. 321-5 re-read on legifrance.gouv.fr, 19 September 2026; read in machine translation (French). [P] `https://codes.droit.org/`

Netherlands (C10)

Omgevingswet (art. 15.18; the Onteigeningswet absorbed with effect from 1 January 2024): *volledige schadeloosstelling*. Source — Informatiepunt Leefomgeving (IPLO), onteigening pages, read in machine translation (Dutch): [P] `https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/onteigening/`

Spain (C10)

Ley de Expropiación Forzosa of 16 December 1954 (LEF), including art. 36 (date; plusvalías excluded). Consolidated text, BOE, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431`

Real Decreto Legislativo 7/2015 (TRLSRU; arts. 7 and 36.2 cited in Foundations 013) and Real Decreto 1492/2011 (valuation regulation) — the applicable land-legislation criteria; no per-item URL carried.

Portugal (C10)

Código das Expropriações, approved by Lei n.º 168/99 of 18 September 1999, amended five times, most recently by Lei n.º 56/2008 of 4 September 2008 (art. 23.º n.os 5 and 7 amended by Lei n.º 67-A/2007; former n.º 4 revoked by Lei n.º 56/2008). Articles relied on: 3.º, 10.º(5), 23.º–27.º, 29.º, 38.º, 45.º, 52.º, 61.º, 62.º, 66.º. Consolidated text (current through Lei n.º 56/2008), Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa, cross-checked word for word against the gazette text as enacted (Diário da República, I Série-A, n.º 219, 18 September 1999, retrieved as an *archived copy* of the official `files.dre.pt` PDF, via Wayback); read in machine translation (Portuguese). No arbitral award or court decision applying the code has been read. [P] `https://www.pgdlisboa.pt/leis/lei_mostra_articulado.php?nid=477&tabela=leis`

Italy (C10)

DPR 327/2001 (Testo Unico), in force 30 June 2003: art. 37 as rewritten by art. 2, para. 89 of Law 244/2007 (valore venale; 25 percent reduction for economic-social-reform expropriations); art. 43 (struck down 2010). Verified at Normattiva per the synthesis fact base. [P]

Law 359/1992, art. 5-*bis* (declared unconstitutional, sent. 348/2007); the averaging formula of the Naples law of 1885 — cited as history.

Norway (C10)

Constitution (Grunnlova), article 105 (*fullt vederlag*).

Vederlagslova of 1984, §§ 4–7 (higher of *salsverdi* § 5 and *bruksverdi* § 6; "utgifter til attkjøp" § 7, confined).

Synthesis row verified at Lovdata [P]; practitioner commentary under Secondary sources.

Denmark (C10)

Grundlov, § 73 (property inviolable; *fuldstændig erstatning*). Read in a consolidated unofficial mirror, grundloven.dk (*retsinformation.dk unreachable at verification*). [M]†

Finland (C10)

Lunastuslaki, as substantially amended by Law 520/2025, in force 1 August 2025: basis restated as *markkina-arvo*; no ranking of methods — the reliable method or methods leading to the highest value; fixed increase of twenty-five percent (new 38 a §; § 30). Synthesis row verified at finlex.fi [P]; Finnish commentary under Secondary sources.

Belgium (C10)

Constitution of Belgium, article 16 ("juste et préalable indemnité"), read at senate.be.

Flemish Region: Decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut of 24 February 2017 (Vlaams Onteigeningsdecreet; Belgisch Staatsblad 25 April 2017, numac 2017040219), in force 1 January 2018, last amended by the decree of 8 March 2024: art. 3 § 5 (fair and prior compensation); arts. 46, 48–53 (provisional figure, art. 52 § 1), 50 § 2 (single court-appointed expert), 53 (deposit), 58 (final compensation), 54–56 and 59–61 (appeals), 62 (general disregard), 63 (plan-based disregard, five-year limit), 74–75 (partial takings). No valuation-date provision. *Read in the Justel consolidation on the official ejustice.just.fgov.be portal; the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved, so article numbers are as displayed in the Justel consolidation. No Belgian court decision applying either decree has been read.* Read in Dutch and French, in machine translation. [P] `https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/decreet/2017/02/24/2017040219/justel`

Walloon Region: Décret relatif à la procédure d'expropriation of 22 November 2018 (numac 2018206236), in force 1 July 2019: art. 53 (valeur vénale defined; comparables anchored to the provisional judgment), art. 56 (double disregard). Same source note. [P]

Federal law of 26 July 1962 on the extreme-urgency procedure — Justel consolidation records the Flemish and Walloon repeals and continued applicability in the Brussels-Capital Region. Same source note. [P]

Luxembourg (C10)

Loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (Mémorial A n° 25 of 28 March 1979, p. 500; repealing the law of 17 December 1859, art. 55), as amended by the laws of 25 June 2004, 30 July 2013 and 17 April 2018: arts. 1er, 12, 12bis (date rule and disregard for takings implementing State planning instruments; inserted 2013, reworded 2018), 13, 23, 28 (provisional indemnities of not less than ninety percent; one or three experts), 30, 33 (reasoned evaluation), 34–36, 37 (total-take thresholds), 38 (set-off of immediate and special betterment of the remainder), 39, 51. Outside art. 12bis the law fixes no valuation date. *Read in the original gazette text (official Legilux PDF) and in the Legilux consolidated version applicable from 24 April 2018; art. 12bis appears only in the consolidation, as noted. No Luxembourg decision on expropriation valuation has been read.* Read in French, in machine translation. [P] `https://legilux.public.lu/eli/etat/leg/loi/1979/03/15/n3/consolide/20180424`

Constitution of Luxembourg, article 36 (revised text in force 1 July 2023; "juste indemnité"), read in the Legilux consolidated constitutional text. [P]

Law of 17 April 2018 on land-use planning (arts. 12(2) and 19(2) referenced by art. 12bis). Same source note.

Austria (C10)

Staatsgrundgesetz of 21 December 1867 (StGG, RGBl. Nr. 142/1867), Artikel 5 — constitutional floor. Read on the official RIS portal. [P]

Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (EisbEG, BGBl. Nr. 71/1954, last amended by BGBl. I

Nr. 111/2010): §§ 4 (full indemnity per § 365 ABGB), 5, 6 (remainder's diminution), 7 (disregards: manufactured circumstances; special predilection; railway-caused increase), 8, 17, 18 (three-month recourse to the Landesgericht), 22(1). Silent on the valuation date. *Quoted passages verbatim from RIS.* Read in German, in machine translation. [P]

Bundesstraßengesetz 1971 (BStG 1971, BGBl. Nr. 286/1971), §§ 18 and 20 — *for § 18, Abs. 1, only the first sentence is quoted verbatim; the remainder of the Absatz is summarized from the RIS text.* [P]

Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992): §§ 1, 2 (Verkehrswert defined), 3–7 (comparative, income and cost approaches codified; choice with the expert), 8 (sworn expert; Stichtag), 9, 10. *No Austrian decision of 2024–2026 could be verified on RIS within the verification pass; none is reported.* [P] `https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036`

Estonia (C10)

Kinnisasja avalikes huvides omandamise seadus (KAHOS) — the Acquisition of Immovables in Public Interest Act — passed 6 June 2018, in force 1 July 2018; consolidation RT I, 04.12.2024, 10, in force 1 January 2025: §§ 8(2) (only exclusion rule), 10 (partial takings), 11 (consideration; § 11(5) date of first determination), 12 (valuation; § 12(5) higher-of rule and residential carve-out, amendment RT I, 06.07.2023, 2; § 12(2) as amended RT I, 04.12.2024, 1), 13, 15–17 (motivation fee; dwelling addition; costs), 22, 26–27, 29, 41. *Note: § 48 repealed the former Immovables Expropriation Act (KASVS, 1995) — an instruction naming the Expropriation Act reaches KAHOS for any proceeding begun since mid-2018; the repeal verified in the original enactment text (RT I, 29.06.2018, 1). Read in the Estonian consolidated text from the Riigi Teataja public API alongside the Riigi Teataja English translation (523122024011), the Estonian text authoritative; quoted passages verbatim. No court decision applying the act has been read.* Read in Estonian, in machine translation. [P] `https://www.riigiteataja.ee/akt/104122024010`

Latvia (C10)

Sabiedrības vajadzībām nepieciešamā nekustamā īpašuma atsavināšanas likums — the Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs — adopted 14 October 2010, in force 1 January 2011; consolidation with the amending laws of 14 April 2016, 31 March 2022 and 13 February 2025: sections 4–5 (specific law of the Saeima), 6 (partial takings), 18–19 (s. 19(2) disregard by date shift to the notification day), 20 (certified appraiser), 21 (equivalence measure), 22 (market value plus losses; inspection-day date, s. 22(2); five percent residence addition, s. 22(4)), 23–25, 27. *Read in the Latvian text and the State Language Centre's English translation on likumi.lv (official publisher); quoted Latvian passages verbatim.* Read in Latvian, in machine translation. [P] `https://likumi.lv/ta/id/220517`

The forced-divided-property norms struck in case No. 2024-21-0103: law on the entry into force of the 1937 Civil Law (Spēkā stāšanās likums), ss. 38(2) and 42(7) (2021 amendments); Cadastre Law, transitional paras. $43.^{1}$–$43.^{3}$ (two cadastral values from 1 January 2025); Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020, points 40 and 42; Satversme, Article 105 — sources as for the judgment entry (Cases, Latvia).

Lithuania (C10)

Žemės įstatymas — the Law on Land, No. I-446 of 26 April 1994, restated in full by Law No. XIV-1311 of 30 June 2022 with effect from 4 January 2023; consolidation in force from 1 August 2026, with amendments by Laws No. XIV-2114 of 29 June 2023 and No. XV-704 of 18 December 2025: Chapter VIII, arts. 45–48 — art. 46 (procedure; cost–benefit analysis; regional court, art. 46(9); partial-taking thresholds, art. 46(10)); art. 47(1) (market value; mandatory valuation; twelve-month report life; two-method higher-of rule for dwellings; use frozen at registration of the commencement of the procedure with value-zone price movements carried); art. 47(4)–(8) (land swap; deposit; court phase). *Quoted passages verbatim from the Seimas legal-acts portal texts.* Read in Lithuanian, in machine translation. [P] `https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr`

Civil Code of Lithuania (Law No. VIII-1864 of 2000), art. 4.100 (exceptional cases; money at the market price; disputes to the courts), version in force from 31 July 2026. Same source note. [P]

Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Privalomojo turto ir verslo vertinimo įstatymas)

— *cited as the Land Law's own text cross-refers to it (as amended by Law No. XV-704); its text was not separately retrieved.* †

Greece (C10)

Constitution of Greece (Syntagma, as codified by the Resolution of 25 November 2019, FEK A' 211 of 24 December 2019), Article 17, paras. 2–4 (full compensation dated to the court hearing; the para. 3 disregard "and solely because of it"; forum, eighteen-month payment rule, tax exemption). *Read in the codified gazette publication retrieved from the et.gr download API.* Read in Greek, romanized as the installment romanizes it. [P]

Law 2882/2001, Kodikas Anagkastikon Apallotrioseon Akiniton (FEK A' 17 of 6 February 2001): arts. 13 (measure, date, adjacent-and-similar criterion, disregards; para. 4 separate compensation for the remainder as replaced 2012), 15 (committee; certified-valuer route since 2012), 18(6), 19–22 (provisional and final determination; cassation); as amended by Law 4070/2012, arts. 128–129 (FEK A' 82 of 10 April 2012). *Greece publishes no free official consolidation; amendments to these provisions after 2012, if any, have not been exhaustively verified.* [P] `https://www.et.gr/api/DownloadFeksApi/?fek_pdf=20010100017`

Law 653/1977 (roadworks betterment charge on abutting owners) — *reported at second hand from its citation in art. 15(6) as amended; not read.* †

Cyprus (C10)

Constitution of Cyprus, Article 23 (paras. 3, 4(c) — just and equitable compensation determined by a civil court —, 5 (offer-back after three years), 11) and Article 146(6). *Read in the consolidated Greek texts published by CyLaw; the official gazette texts were not accessed.* [M]†

Law 15/1962, O peri Anagkastikis Apallotrioseos Nomos tou 1962 — the Compulsory Acquisition of Property Law, 1962 — consolidated text on CyLaw recording amending laws from 25/1983 to 61(I)/2014: ss. 2, 7 (revocation), 8–9, 10 (rules of assessment: (a) open-market value at publication of the notice of acquisition; (b) compulsion disregarded; (c) requisition-period works; (d) special suitability; (e) unlawful uses; (st) two-way betterment/depreciation rule on partial takings; (z) severance; (i) equivalent reinstatement; (ib) business loss; (id) interest at three percent, nine percent for pre-2014 notices). *No general scheme-disregard clause; statutory quotations rest on the CyLaw consolidation.* Read in Greek, transliterated as the installment transliterates it. [M]†`http://www.cylaw.org/nomoi/enop/non-ind/1962_1_15/full.html`

Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965, Part VIB (inserted by Law 139(I)/2015; held unconstitutional in Civil Appeal no. 285/2018) and Law 110(I)/2025 (Official Gazette, Part I(I), no. 5045, 4 July 2025; *read in the gazette PDF as republished by CyLaw*). [M]†

Malta (C10)

Government Lands Act, Chapter 573 of the Laws of Malta (Act XVII of 2017, as amended by Legal Notice 212 of 2023): arts. 38–39 (Declaration with valuation attached), 46–48 (partial-taking limits), 55 (five-year application window), 56 (Land Arbitration Board with Panel of periti under the Periti Act, Cap. 390), 61 (assessment rules: no allowance for compulsion; open-market willing-seller value; value at the period of publication of the Declaration updated by the Cap. 158 inflation index; disregard of improvements or works done by a competent authority; eight percent interest), 62, 63–66 (old declarations), 74 (appeal to the Court of Appeal). *Correction of record: the Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance, Cap. 88, is repealed with effect from 25 April 2017 (portal status record: "Repealed; however please refer to article 84 of Act XVII of 2017"); article 84 does not appear in the consolidated Cap. 573 PDF and was not separately read. Read in the consolidated English texts on legislation.mt (Cap. 573 point in time 19 September 2023).* [P] `https://legislation.mt/eli/cap/573/eng`; Cap. 88 status: `https://legislation.mt/eli/cap/88/eng`

Constitution of Malta, Article 37(1) (adequate compensation; independent and impartial court or tribunal; appeal) — consolidated PDF, point in time 28 July 2026, in force. [P] `https://legislation.mt/eli/const/eng`

Housing (Decontrol) Ordinance, Cap. 158 (the inflation-index schedule by which the Declaration-date value

is carried forward) — cited through Cap. 573; no separate source carried.

Brazil (C7)

Federal Constitution, article 5, XXIV (just, prior and monetary compensation; bond exceptions) — cited in C7; consulted as published; no link recorded.

Decreto-Lei 3.365/1941, art. 27 (*valorização ou depreciação* of the remainder regarded); arts. 4–5 cited in Foundations 013. *As originally published; consolidation not re-verified.* Synthesis source: planalto.gov.br, 1941 original. [P]

Colombia (C7)

Law 388 of 1997 (compensation as *daño emergente* and *lucro cesante*), as interpreted by the Constitutional Court (C-1074 of 2002). Source note as for the Colombian case entry. [C]

Mexico (C5)

Ley de Expropiación: art. 10 (*valor comercial* floored at *valor fiscal*; second paragraph added by the reform of DOF 16 January 2012); arts. 11–12 (*consignación* and judicial determination); art. 2 Bis (temporary occupation at *valor de mercado*). *Last reform DOF 27 January 2012; unamended since — no 2023–2025 reform exists, and no Suprema Corte invalidation of it exists.* Source — Cámara de Diputados, consolidated text and reform registry, read in machine translation (Spanish): [P] `https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/lexp.htm`

Constitución, art. 27, fractions VIII and XVIII — applied in Amparo en Revisión 5934/2025 (press-sourced; see Cases).

Argentina (C7)

Ley 21.499 (1977): art. 10 (*valor objetivo*; "No se pagará lucro cesante"; work-conferred increase excluded); art. 13 (Tribunal de Tasaciones maxima plus ten percent); art. 15 (court must seek the Tribunal's opinion); art. 20 (value at dispossession; depreciation adjustment; six percent interest). Source — InfoLeg, norma 37292, read in machine translation (Spanish; Foundations 011 records art. 10 as *read verbatim*): [P] `http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/35000-39999/37292/norma.htm`

Ley 23.928 (1991; general prohibition of indexation) — *flagged as context and not verified in this pass.* †

Ley 17.091 (eviction from national State property; public-use precondition per Fallos 339:1530) and Ley 27.453 (socio-urban regularization regime; RENABAP) — applied in the CSJN decision of 31 March 2026; source as for that entry.

Ecuador (C7)

Constitution of Ecuador (2008), arts. 321 and 323 (prior just valuation, compensation and payment; confiscation prohibited).

Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP, R.O. Suplemento 395, 4 August 2008), arts. 61–64 as wholly rewritten by the organic reform published in R.O. Cuarto Suplemento 140 of 7 October 2025 (ten percent ceiling over the cadastral avalúo; consignment of the certified avalúo; contest confined to the just valuation). *Correction of record: the expropriation articles are not in the Código Orgánico Administrativo — the COA consolidation to 13 January 2026 was checked and nowhere mentions expropriation. Read in the consolidated edition on the SERCOP portal — a Lexis/Ediciones Legales consolidation mirrored on a state portal, not the gazette original; the R.O. citations identify the originals.* [M] `https://portal.compraspublicas.gob.ec/sercop/wp-content/uploads/2025/12/LOSNCP.pdf`

Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS, R.O. Suplemento 790, 5 July 2016), art. 66 (anuncio del proyecto: value frozen at the announcement date; lapses after three years); COOTAD, arts. 446–447 (remission to the LOSNCP) and 494–496 (municipal avalúo: land by unit-price comparison, buildings at depreciated replacement cost; biennial revaluation); COGEP,

arts. 96, 143(6), 326(4)(e) and 332(9), each rewritten 2025. *Consolidations mirrored on state portals (SOT; Ministerio de Defensa; Defensoría Pública library), not gazette originals.* [M]

Decreto Supremo 616 of 19 June 1974, art. 1 (pipeline easement; upheld in Sentencia 116-21-IN/25); Loja ordinances 038-2021 (art. 274) and 045-2022 (arts. 1186–1187) (upheld in Sentencia 92-22-IN/26) — sources as for those case entries.

Bolivia (C7)

Constitución Política del Estado (2009), arts. 56–57 (prior just indemnity; urban property not subject to reversion) and 401 (agrarian reversión without indemnity; expropriation with prior just indemnity). *Read on the LexiVox unofficial consolidation — mirror rather than primary quality.* [M]†

Ley of 30 December 1884 (single article giving force of law to the executive decree of 4 April 1879) and the Reglamento of 4 April 1879: arts. 1, 7–8, 16–17, 19 (value in rent and in sale; partial-taking demérito as indemnifiable damages), 22–23, 32 (temporary occupation by before-and-after tasación), 38–40. No valuation-date provision and no scheme disregard. *Read on LexiVox; the Gaceta portal's free view returned only header matter for these older instruments, so they are carried at mirror rather than primary quality; the quotations preserve the nineteenth-century orthography of the source ("lei", "rejirá").* [M]†

Ley 1715 of 18 October 1996 (Servicio Nacional de Reforma Agraria), arts. 58–61 as modified by Ley 3545 of 28 November 2006 (art. 60: market value of land, improvements and investments, replacing the former two-year tax-self-assessment average; land of equivalent market value as alternative). *Ley 3545 read in full on the official Gaceta Oficial portal [P]; Ley 1715 on LexiVox [M]†.* `http://www.gacetaoficialdebolivia.gob.bo/normas/verGratis_gob/4015`

Ley 482 of 9 January 2014 (Gobiernos Autónomos Municipales), art. 16 (two-thirds municipal law; avalúo or justiprecio by expert report or agreement). *LexiVox.* [M]†

Paraguay (C7)

Constitución Nacional (1992), arts. 109 and 116 (expropriation determined in each case by law; prior just indemnity; the latifundio exception). *Verified against the scanned signed original published by the Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional; the frequently circulated paraphrase compresses the actual text.* [P]

Ley 5389 of 8 January 2015 (MOPC franja de dominio): arts. 2(e) (justiprecio institutionally defined), 6–7 (partial takings; UBH/VBH thresholds), 8–9 (business loss; daño emergente and lucro cesante for industrial crops), 10 (market value plus improvements), 12 (post-inventory improvements not compensable), 14 (ten-year prescription), 15, 17, 30 (judicial fixation of the disputed complement), 31 (scheme disregard in terms; the ministry's estimate a ceiling unless contradicted). [P] `https://www.bacn.gov.py/leyes-paraguayas/4551/ley-n-5389-establece-el-procedimiento-para-la-expropiacion-e-indemnizacion-de-inmuebles`

Estatuto Agrario, Ley 1863 of 30 January 2002: arts. 94 ff., 99 (remnant), 101–103 (fiscal value for the unproductive latifundio, installments; judicial fixation otherwise). Civil Code, Ley 1183/85, arts. 1964–1965. Individual expropriation statutes (e.g. Ley 2730/05) evidence the case-by-case mechanism. *All read on bacn.gov.py.* [P]

Ley 7424 of 9 January 2025 (Sistema Nacional Unificado Registral y Catastral; the Registro Unificado Nacional, RUN, under the Corte Suprema), in force 14 January 2026 — *registry and cadastre infrastructure, not a valuation rule; identified.* [P]

Uruguay (C7)

Constitution of Uruguay, art. 32 (just and prior compensation; indemnity for the duration of the procedure including currency-value variation). IMPO. [P]

Ley de Expropiaciones, Ley 3.958 of 28 March 1912 (Diario Oficial 3 April 1912, "reimpresa para salvar errores de copia"): arts. 16, 18, 23–26, 28 (party-figure bracket; the cadastral limbs repealed by Ley 7.012 of 27 October 1919), 29 (value in the period immediately before the expropriation; six-month screens; the set-off of immediate and special increase to the remainder), 31 (value-manufacture exclusion; plant), 32

(street-opening double tasación: the whole valued "as if no public work were projected"), 40, 42 (urgent taking, as rewritten by Ley 19.996 of 3 November 2021, art. 189); amended principally by Decreto-Ley 10.247 (1942), Ley 9.722 (1937; art. 10 an early statutory valuation-date fix), Ley 19.355 (2015, arts. 354–357), Ley 19.924 (2020) and Ley 20.446 of 16 December 2025 (art. 15, literal G). *No official consolidation exists: IMPO carries the 1912 law as an annotation registry only; the 1912 articles were read from IMPO's scan of the Diario Oficial (the print reads "ganancias hipotecarias"), the amending texts on the IMPO portal; the parliamentary text service (parlamento.gub.uy) refused the connection, so the amendment chain rests on IMPO's annotation registry.* [P] `https://www.impo.com.uy/bases/leyes/3958-1912`

Decreto 334/025 (November 2025; 1.0425 coefficient updating the *valor real* for 2025) — *cadastral-fiscal valuation context, not expropriation compensation.* IMPO. [P]

Guyana (C7)

Acquisition of Lands for Public Purposes Act, Cap. 62:05 (Act 31 of 1914, amended by Acts 4 of 1972, 35 of 1975, 23 of 1990 and 10 of 2001; authorised text L.R.O. 1/2012): ss. 3, 6, 6A, 7, 11–16, 18 (market value at the gazetting of the s. 3 public-work declaration; severance; injurious affection; the (v) scheme disregard and (vi) value-manufacture exclusion), 19 (discretionary percentage on market value at the award, no stated ceiling figure as the authorised text stands), 20–21, 23–24, 24A (payment in land bonds, as inserted in 1975; since replaced — see the next item), 26–27. *Section quotations verbatim from the authorised texts downloaded from the Ministry of Legal Affairs portal.* Read in English. [P] mola.gov.gy.

Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024, Act No. 19 of 2024 (Official Gazette, Legal Supplement A, 27 December 2024): amends ss. 7(1) and 12(1) and replaces s. 24A with an advance payment of eighty percent of the Minister's estimate, lodged in court. *Read in the gazetted text published by the Parliament of Guyana.* Read in English. [P] `https://www.parliament.gov.gy/documents/acts/24360-24152-act_no._19_of_2024.pdf`

Constitution of Guyana, Cap. 1:01 (authorised text L.R.O. 1/2022), art. 142 (prompt payment of adequate compensation; the art. 142(2) exceptions including non-beneficially-occupied land). [P] mola.gov.gy. Land Bonds Act and State Lands Resumption Act — referenced through Cap. 62:05.

Suriname and French Guiana (C7 — coverage note)

Suriname: Grondwet, art. 34 (expropriation only in the general interest, against previously assured compensation), read in the text published by De Nationale Assemblée (dna.sr). [P] *The implementing Onteigeningswet could not be reached on an accessible primary source — it does not appear in the National Assembly's published collection of geldende teksten and the government portal returned nothing; its measure, valuation date and assessor are therefore not stated.*

French Guiana: the French Code de l'expropriation applies as in metropolitan France — see the France (C9) entries.

Japan (C17)

Act on Land and Building Leases, Article 14 (building purchase demand at market value, 時価) — construed by the Supreme Court, 28 August 2026.

National Tax Agency property valuation basic circular (財産評価基本通達), provision 6 ("Article 6" override) — an administrative circular (通達, *tsūtatsu*), not legislation.

2026 tax reform outline of the ruling coalition, published 19 December 2025 ("five-year rule"); *as of July 2026 the amended circular had not been published*; intended effect 1 January 2027. Source — EY Japan, tax alert, read in machine translation (Japanese): [C] `https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24`

Land Expropriation Act (Act No. 219 of 1951), arts. 2–3 (事業, *jigyō*), art. 16 (project approval), art. 71 (price fixed at project-approval publication, rolled forward by general price movement), art. 90 (起業利益, *kigyō rieki*, set-off prohibited). Verified at e-Gov (elaws.e-gov.go.jp) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Compensation Standards Outline for Acquisition of Land for Public Use (1962 Cabinet decision) — Foundations 013 pending ledger: *may contain an explicit no-scheme phrase; unreached.* †

India (C15)

Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, s. 26(1)(b) (sale deeds of a similar type of land) — construed in *Alfa Remidis*; repealed and replaced the Land Acquisition Act 1894 in India with effect from 1 January 2014 (per the article). Text not consulted.

Rajasthan Stamp Act 1998; Factories Act 1948 — construed in *Harinder Singh Sodhi*; the Acts themselves were not consulted.

Maharashtra Ready Reckoner (official guideline-rate schedule) — adopted as the substituted basis in *Alfa Remidis*.

South Korea (C17)

Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act, Article 49(1) proviso (retrospective appraisal-based assessment; held not ultra vires in 2025Du35499); the Inheritance and Gift Tax Act (supplementary method, per the article). Source as for the case entry. [P]

Commercial Building Lease Protection Act (상가건물 임대차보호법), Article 10-4 (premium-recovery protection) — construed in the late August 2026 decision (case number pending).

Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (Toji Bosang Beop): art. 2(2) (공익사업), art. 67(2) (no-scheme rule), art. 70(1). Verified at law.go.kr, current to 2026-06-16, per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Restitution of Development Gains Act, art. 2(1) — cited in Foundations 013.

Pakistan (C15)

Land Acquisition Act 1894, s. 18 (reference) — applied in the Federal Constitutional Court decision of August 2026 (press-sourced).

Constitution of Pakistan, Article 187 ("complete justice"; held supplementary and procedural, as reported); Twenty-seventh Constitutional Amendment, November 2025 (creating the Federal Constitutional Court). *Press-sourced; citation pending.* †

Indonesia (C16)

Basic Agrarian Law (Law No. 5 of 1960, UUPA), Articles 21 and 26(2) (nominee arrangements void); the *hak guna bangunan*, *hak pengelolaan*, *hak pakai* and *hak sewa* tenure forms under the 1960 framework. Cited in C16, Foundations 012 and the article; text not consulted.

Bali Provincial Regulation 4/2026, signed 24 February 2026 (prohibition on facilitating nominee structures; administrative sanctions). Source — NusaBali, read in machine translation (Indonesian): [C] `https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung`

Law No. 2 of 2012 (land acquisition for development in the public interest) — named as not treated this installment.

Malaysia (C16)

Land Acquisition Act 1960 (Act 486): First Schedule, para. 1(1) (market value); material date fixed by gazette publication of the s. 8 declaration (Form D), or of the s. 4 notification where the s. 8 declaration follows within twelve months; severance, injurious affection and reasonable relocation expenses; increases in value attributable to the acquisition's intended use neglected; ss. 12 (enquiry), 14 (award, Form G), 38 (reference; objection by Form N), 40A(2) (two assessors: a Valuation and Property Services Department officer and a registered private valuer), 40C (written opinions), 40D (element binding the judge declared unconstitutional in *Semenyih Jaya*, 2017; per commentary, unamended), proviso to s. 49 (pure-quantum appeals barred). *The statements of the statutory scheme rest on practitioner commentary (MahWengK-*

wai & Associates; HHQ) rather than on a reading of the gazetted text, and should be verified against Act 486 before reliance. [C]† https://hhq.com.my

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020, s. 38C, inserted by Amendment Act A1641, in force 14 January 2022 — upheld against Article 13(2) of the Federal Constitution (Court of Appeal, 15 May 2026). Source — *The Edge*, 20 May 2026: [C] https://theedgemalaysia.com/node/804284

Courts of Judicature Act, ss. 96A–96B (leave threshold, applied in the Duta Enclave leave refusal); National Land Code, ss. 340(2) and 16 (cited in the one-line items). No per-item source URL carried.

Sabah: Land (Subsidiary Title) Enactment 2026, passed 30 April 2026, replacing the 1972 law, with the companion Building Management Enactment 2026 — noted in one line; no source URL carried.

Taiwan (C17)

Land Expropriation Act, art. 30(1) (market price, 市價, at the time of expropriation); arts. 3, 3-2, 13 (興辦事業); Enforcement Rules, art. 30 (fifteenth day after the announcement period; second sentence: announcement-price floor, a one-way ratchet). Verified at law.moj.gov.tw (D0060058 with enforcement and appraisal rules) per the synthesis and Foundations 013 fact bases. [P]

Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (benchmark parcel, 比準地; capped factor adjustments); appraisal rules art. 7 (anticipation-affected transactions excluded). Source — Laws & Regulations Database, Ministry of Justice (Taiwan), read in machine translation (Traditional Chinese): [P] https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=D0060117

Administrative Litigation Act, Article 5(2) (mandatory performance suit) — construed in Grand Chamber ruling 109 *da* 1.

Constitution of the Republic of China, art. 143 (漲價歸公) — cited in Foundations 013.

Thailand (C16)

Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property, B.E. 2562 (2019) (*Phra Ratchabanyat Wa Duai Kan Wenkhuen Lae Kan Dai Ma Sueng Asangharimmasap Pho.So. 2562*), Royal Gazette (*Ratchakitchanubeksa*) Vol. 136, Part 71 Kor, p. 1, 29 May 2019: ss. 2–3 (repealing the 1987 Act and NPKC Announcement No. 44 of 1991), 7–9, 19–26 (s. 20 five-factor preliminary price with the market limb dated to the s. 8 decree; s. 22 set-off capped at fifty percent, with the converse decrease compensable; s. 23 anti-manipulation; s. 24 anti-speculation; s. 26 two percent bonus), 28–31, 33–35, 37–40, 49–51, 53–54 (dedication and return). *Read in full in the official Royal Gazette text retrieved as an archived copy of the official ratchakitcha.soc.go.th PDF (the live site and the Krisdika portal were WAF-blocked); no official English translation was located, so the English title is the department's own rendering; transliterated phrases verbatim.* Read in Thai, in machine translation. [P]†https://web.archive.org/web/20190710222526/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2562/A/071/T_0001.PDF

Constitution of the Kingdom of Thailand, B.E. 2560 (2017), s. 37 (fair compensation within a reasonable time, having regard inter alia to any benefit the expropriated person may receive — the warrant for the statutory set-off), Royal Gazette Vol. 134, Part 40 Kor, 6 April 2017 (*archived official PDF*). [P]†https://web.archive.org/web/20170407164030/http://www.ratchakitcha.soc.go.th/DATA/PDF/2560/A/040/1.PDF

Set-off lineage: Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954), s. 14, and Act B.E. 2530 (1987), s. 21 — *verified in the Office of the Council of State's full-text statute register (ocs.go.th), which also lists the 1987 Act as repealed and shows no amending act to the 2019 statute.* [P]

Land Allocation Act B.E. 2543 (2000), ss. 33 and 43 (verified at ocs.go.th) [P]; Civil and Commercial Code, ss. 150 (*checked against a mirror translation only* [M]†), 540, 1349 and 1352; Building Control Act B.E. 2522 (1979) and its ministerial regulation (context for Ashton Asoke).

People's Republic of China (synthesis and Foundations 013 only)

Land Administration Law (2019), arts. 45, 52–53; State Council Decree No. 590, arts. 9 and 19 (market floor at announcement day); appraisal measures Jianfang [2011] No. 77, arts. 10–11 (valuation date at announcement; disregard of lease, mortgage and seizure factors only). *A verified negative: no scheme-disregard device found; national instruments only — local rules and GB/T 50291 remain unchecked (pending ledger).* Verified at gov.cn (State Council). [P]

Australia (C18)

Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW) — "public purpose" disregard construed in *Goldmate*; the Act itself was not consulted.

Acquisition of Land Act 1967 (Qld) — basis of the *Clark* proceedings (citation not obtained).

Land Valuation Act 2010 (Qld) — urban/non-urban characterization (site value versus unimproved value); cited via the unverified solar-farm matter.

New Zealand (C18)

Public Works Act 1981, including s. 62(1)(b) (equivalent reinstatement; disregard of the public work's effect); reform program announced (forum and incentives, not the measure). Text not consulted.

Land Valuation Proceedings Act 1948 (Land Valuation Tribunal). Text not consulted.

Property Law Act, ss. 261 and 264 — cited via *Creative Edge* (identified, not verified).

Crown Forest Assets Act — cited via *Estate of Ruru* (identified, not verified).

Türkiye (C13)

Expropriation Law No. 2942 (*Kamulaştırma Kanunu*): art. 11(1)(g) (comparative method); m. 11 (disregard of the *imar ve hizmet teşebbüsü* increase); m. 12 (set-off capped at fifty percent); Ek Madde 1 (Additional Article 1), added by Law No. 6745 of 2016 (*not verified against mevzuat.gov.tr*). Arts. 11–12 read in a *Wikisource transcription*. [T]†

Constitution of the Republic of Türkiye, Article 46, final paragraph (highest public-receivables interest rate on finally-adjudged unpaid expropriation compensation; extension to el atma awards unsettled).

Saudi Arabia (C13)

Accredited Valuers Law (Taqeem; authority established 2012). Portal: taqeem.gov.sa; no link to the Law itself recorded.

Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook § 7.6; SAMA circular no. 371000061185 of 28/05/1437H, as revised by circular no. 65768/99 of 25/10/1439H (lender obligation to use Taqeem-accredited valuers). Portal: rulebook.sama.gov.sa. [P]

Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis, in force 21 January 2026; Implementing Regulations and Geographic Zones Document approved 23 June 2026. Commentary expectations noted as such. No source was recorded for these items.

A new real-estate arbitration center and a new Execution Law of April 2026 — identified from the editor's materials; carried forward, not verified.

Oman (C13)

Royal Decree 71/2023, the Law of Expropriation for Public Benefit (fair compensation; separate head for the period of deprivation of use on temporary seizure). Source — Qanoon.om, read in machine translation (Arabic): [P] `https://qanoon.om/p/2023/rd2023071/`

Jordan (C13)

Real Property Law No. 13 of 2019, Article 189 (judicial determination of disputed compensation), and Civil Procedure Law, Article 83 (appointment of experts) — *per practitioner commentary*; the "expert of experts" formula (*qādī al-mawḍūʿ huwa khabīr al-khubarāʾ*) is commonly quoted but *not sourced* in the

installment. Section source as for the Jordanian case entry. [C]†

Egypt (C13)

Law 10/1990: art. 2 (*al-mashrūʿ* as statutory noun); art. 17 (set-off of increase or decrease on the untaken part); art. 18 (disregard of increase from a prior public-benefit project within five years). Read in a *corrected transcription.* [T]†

Civil Code, Article 374 (fifteen-year prescription; the line now displaced by the 17 June 2026 decision); Decree No. 2048 of 2004 (the underlying taking). Source as for the Egyptian case entries. [C]

Kuwait (C13)

Decree-Law No. 33 of 1964 on expropriation and temporary seizure for public benefit, as amended (including by Law No. 2 of 2006). *The specific measure and its article number are unverified against the official text; the statement is of practitioner commentary.* Official portal exd.gov.kw *inaccessible at press*; *citation to be confirmed.* [C]†

Qatar (C13)

Law No. 8 of 2022 on the expropriation of real estate and its temporary seizure for public benefit, in force 1 December 2022, repealing Law No. 13 of 1988: art. 2 (*taʾwid ʿadil*, single payment); art. 5 (*lajnata al-tathmin*); arts. 6–7 (*al-mashrūʿ*); art. 11 (value at the date of the expropriation decision); arts. 15–17 (*lajnat al-tazallumat*); art. 27 (in full without deduction inside city and village centers); arts. 28–29 (sliding deductions up to forty percent). Source — Al Meezan, Qatar Legal Portal, read in machine translation (Arabic): [P] `https://almeezan.qa/LawPage.aspx?id=8969&language=ar`

Tunisia (C13)

Law No. 2016-53 of 11 July 2016 (art. 2: expropriation by way of exception, equitable compensation); implementing regulations, *Journal Officiel*, 28 February 2017; Decree-Law No. 2022-65 of 19 October 2022 (compensation in kind in defined circumstances). *No decision of the Tunisian Administrative Tribunal consulted.* Source — Journal Officiel de la République Tunisienne and FAOLEX, read in French: [P] `https://faolex.fao.org/docs/pdf/Tun180028.pdf`

Algeria (C13)

Law No. 91-11 of 27 April 1991, *Journal Officiel* No. 21 of 8 May 1991: art. 1er ("préalable, juste et équitable"); art. 10 (four-year cap, renewable once); art. 21 (entire prejudice); art. 22 (*nuqsan al-qima*, diminution in value of the remainder — *read from a tesseract OCR of the scanned Journal officiel PDF: official source, machine transcription* [T]†); art. 23 (acte de cessibilité); art. 25 (compensation in kind). Executive Decree No. 93-186 of 27 July 1993. *No decision of the Algerian Supreme Court consulted.* Sources — joradp.dz and FAOLEX, read in French; arts. 10, 21 and 25 verified against the *Journal Officiel.* [P]

Ukraine (C10)

Law No. 2923-IX of 23 February 2023 (in force 22 May 2023), art. 8(4) (area multiplied by value per square meter); the State register, *Reyestr poshkodzhenoho ta znyshchenoho maina.* Source — official portal, read in machine translation (Ukrainian): [P] `https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2923-20`

Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (destroyed-housing formula; 150 m^2 cap); CMU Resolution No. 381 of 21 April 2023 (damaged property; eVidnovlennia); CMU Resolution No. 352 of 18 March 2026, amending No. 1541 of 28 November 2025 (business-program cap raised UAH 10 million to UAH 30 million). Same source note. [P]

Poland (C10)

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (UGN) of 21 August 1997: art. 134(1) (market value; transaction prices, not asking prices); arts. 134(3)–(4) (higher-value conferral); art. 150 (*wartość odtworzeniowa* as a basis of value); art. 152(3) (the cost approach as method). Verified at isap.sejm.gov.pl (ISAP consolidated

text as at 2026-08-03, per the Foundations 011 fact base) [P]; the installment's own note rests on Polish practitioner commentary, read in machine translation (Polish): [C] `https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/`

Użytkowanie wieczyste conversion — *not verified; the department has not established the current position and does not report it.*

Russia (C11)

Law 237-FZ, art. 22.1(17) (municipal standing to contest GBU decisions); the cadastral-value procedure in force 1 January 2026. Source — Russian practitioner commentary, read in machine translation (Russian): [C] `https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html`

Zemelny Kodeks (Land Code), art. 56.8(5) (valuation on the prior permitted use; the planned taking not taken into account) and p. 8 with GK st. 280 (post-notice improvements at owner's risk). Read in a *consolidated mirror*; statutory text only — the Russian installment (C11) does not treat this provision. [M]†

GK st. 281(2) — recorded in Foundations 013 as a *do-not-cite*: *contains no scheme-effect exclusion.*

Czechia (C10)

Act No. 184/2006 Sb.: § 10(4) (higher of *cena obvyklá* and *cena zjištěná*); § 10(5) (state at the date of the application; purpose-connected changes disregarded). Act No. 151/1997 Sb., § 2 (definition of *cena obvyklá*); Decree No. 441/2013 (administrative price). Verified at zakonyprolidi.cz; § 10(4)–(5) and § 2 re-read on the official e-sbirka.gov.cz, 19 September 2026, per the synthesis and Foundations 011/012 fact bases (the prospective-appreciation proposition in the installment is practitioner commentary, *unverified*): [P] `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184`; `https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151`

Hungary (C10)

Act CXXIII of 2007 (full, immediate and unconditional compensation; prescribed structure of the forensic expert opinion; *törvényszék* jurisdiction and interim-judgment deadlines). Consolidated text (net.jogtar.hu), read in machine translation (Hungarian): [M] `https://net.jogtar.hu/jogszabaly?docid=a0700123.tv`

Romania and Moldova (C10)

Law 255/2010: arts. 5(1) and 11(8)–(9) (offer keyed to the *grile notariale*); art. 22(7) (award corridor); art. 23(1) (fee exemption) and 23(2); arts. $11(6^1)$ and $11(6^3)$ (unconstitutional, lapsed 18 April 2025); ANEVAR membership requirement. Law 33/1994, art. 26(2) (market evidence at the judicial stage). Consolidated text of Law 255/2010, official portal legislatie.just.ro, *archived copy via Wayback*, read in machine translation (Romanian): [M] `http://web.archive.org/web/20251119020727/https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540`

Moldova: Law No. 488-XIV of 1999 — *identified only; the department has not examined it and reports nothing further.*

Slovenia (C10)

ZUreP-3, *Zakon o urejanju prostora* (Ur. l. RS 199/2021): art. 216 (compensation or equivalent substitute property); art. 327 (valuation data anchored to initiation of proceedings); art. 49 (certified and court-sworn appraisers). Verified against Uradni list RS per the synthesis fact base; the two-date account is a case-law construction *per practitioner description; no decision verified.* [P]

Bulgaria (C10)

Constitution of the Republic of Bulgaria, article 17(5) (prior and equivalent compensation). Consolidated text, read in machine translation (Bulgarian): [P] `https://lex.bg/laws/ldoc/521957377`

The statutory specifics of State and municipal expropriation — *as described in practitioner commentary; not*

verified against the acts, which were inaccessible at press. [C]†

Slovakia (C10)

Act No. 282/2015 Z. z. of 22 September 2015 (Zákon o vyvlastňovaní pozemkov a stavieb. . .), consolidated version effective 1 April 2025 on the official Slov-Lex portal (*marked legally binding*): § 2(1) (adequate compensation, necessity), § 2(4)–(5) (partial takings: extension to an unusable remainder on the owner's objection), § 4 (general value, všeobecná hodnota, on an expert opinion not older than two years; the award may not be lower — a statutory floor; costs heads, § 4(6)–(7)), § 7, § 9(2)(f), § 13(3)(a) (demand for more referred to the court). No valuation date anchored; no scheme-disregard rule and no betterment set-off found. Read in Slovak, in the original. [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2015/282/`

Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. on the determination of the general value of property, issued under § 33(d) of Act No. 382/2004 Z. z.; version effective 1 September 2017: Annex 3 (definition of general value; four prescribed methods — comparative, combined, income, locational differentiation — the selection the expert's justified choice). [P] `https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2004/492/`

Croatia (C10)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade — the Act on Expropriation and Determination of Compensation — Narodne novine No. 74/2014, amended by NN 69/2017 and NN 98/2019 (a title search disclosed no later amendment): art. 11 (market value, or exceptionally a substitute property, as replaced 2017); art. 46(1) (value at the first-instance decision or settlement, on the use characteristics the property had before the redesignation occasioning the taking — a statutory scheme control); art. 49 (post-notice investments excluded); arts. 25–27, 30, 36.c(3) (court-sworn expert report, procjembeni elaborat, not older than two years; appointment mechanics); arts. 16–18 (county body; Ministry; administrative dispute); art. 37(2) (default interest); art. 10 (partial takings; diminution of the remainder considered); no betterment set-off found. *Composed from the gazette texts of the 2014 act and both amending acts read in the original; the consolidation is the department's own.* Read in Croatian, in the original. [P] `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2014_06_74_1389.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2017_07_69_1608.html`; `https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2019_10_98_1921.html`

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (real property valuation act), NN 78/2015 — *identified from its gazette citation; not examined.* †

South Africa (C14)

Expropriation Act 13 of 2024: assented to 20 December 2024 (Government Gazette No. 51964, 24 January 2025; signing announced 23 January 2025), *not yet in operation* (commencement proclamation under s. 31 not made at press time); s. 12(1) (non-exhaustive circumstances including market value); s. 12(3) (nil compensation in listed instances). Expropriation Act of 1975 (still governing); Constitution, s. 25(3). The synthesis status note verifies the 2024 Act as enacted but inoperative without a table row. Sources — Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys (official summary and commentary; read in English): [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/`

Nigeria (C14)

Land Use Act 1978, s. 29 and s. 29(4) (unexhausted improvements at replacement cost less depreciation; a year's rent for the land; crops as prescribed). Read in *official summaries*, not in the statute's official text. [C]†

Kenya (C14)

Land Value (Amendment) Act 2019 (just compensation defined; "prompt" capped at one year after possession; valuation of freehold and community land based on a land value index). *The development-and-consultation wording is per commentary; the exact statutory wording has not been re-verified; the community-rangelands implementation gap is reported, not verified.* Source — Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019* (commentary; read in English): [C]† `https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf`

Democratic Republic of the Congo (C14)

Law 73-021 of 20 July 1973 (general regime of goods), as amended by Law 80-008 of 18 July 1980: art. 53 (soil the exclusive, inalienable and imprescriptible property of the State); art. 54; the *concession perpétuelle*. A bill amending the 1973 Law *reported as adopted in November 2025; carried as reported.* [C]†

Law 77-001 of 22 February 1977 (expropriation for public utility): compensation *juste et préalable*; *the real value standard (valeur réelle) and the one-month time limit are reported from official and academic commentary, not verified against an official text. No stable original-language publication suitable for a Source note was obtainable; none is carried.* [C]†

England and Wales (C9)

Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (c. 22): s. 37 and Schedule 4 (standard valuation method, Part 5; para. 17, no marriage value and no hope value). *None of the valuation provisions is in force; no deferment or capitalisation rates prescribed.* [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2024/22`

Commencement SIs: SI 2024/1018 (ss. 114–116, 120, from 31 October 2024), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2024/1018`; SI 2025/57 (s. 27, from 31 January 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/57`; SI 2025/131 (ss. 49–52 and part of s. 64, from 3 March 2025), `https://www.legislation.gov.uk/uksi/2025/131`. [P]

Building Safety Act 2022: Schedule 8, para. 9 (construed in *Hippersley Point*); s. 132 (information orders, construed in *BDW Trading*). [P] `https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2022/30`

Land Registration Act 2002, Schedule 6, para. 5(4)(c) — construed in *Brown v Ridley*.

Landlord and Tenant Act 1987, Part I; Landlord and Tenant Act 1954, s. 28 — cited in the one-line identified decisions.

Scotland (scope note only; not covered): Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973; Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947; Town and Country Planning (Scotland) Act 1997.

Ireland (C10)

Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978, ss. 16(2)(f) and 17; Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984, s. 7 (including s. 7(4), (5) and (8): gilt-yield cap and fee-simple fractions). [P] irishstatutebook.ie, `https://www.irishstatutebook.ie/`

Planning and Development Act 2000, ss. 19–20 (repealed 31 December 2025) — cited in *Protect East Meath*.

"Design Standards for Apartments" guidelines, July 2025 (Minister for Housing) — challenged in *McDonald*; in force pending the Article 267 reference.

Cayman Islands (C8)

Strata Titles Registration Act (2013 Revision): s. 2 ("building"), s. 18(3) (amendment by unanimous consent), s. 23 (deemed destruction; s. 23(2)(b) deeming power; s. 23(2A)(a) statutory market-value buyout on the resolution route; s. 23(3) compensation; s. 23(4) standing) — construed in *Strata Plan No. 608*. [P] legislation.gov.ky.

Registered Land Act, ss. 92, 105(1) and 139(1)(a) — construed in *Cayman Shores* [2025] UKPC 27; source as for that entry.

Cayman Islands Bill of Rights, s. 15 (property); Cayman Islands Constitution Order 2009, s. 5; Freedom of Information Act, ss. 21 and 26 (read down) — construed in *Caribbean Utilities* [2026] CIGC (Civ) 22;

source as for that entry.

Jamaica (C8)

Limitation of Actions Act, ss. 3 and 30; Registration of Titles Act, ss. 68, 70, 71, 158, 161 and 163 (certificate canceled under s. 158) — applied in *Cunningham v Hall*; source as for that entry.

Saint Kitts and Nevis (C8)

Income Tax Act, ss. 73 ("property" held to include real property) and 75 (enforcement); Social Security Act, s. 44; Title by Registration Act, s. 81 (scheme of division) — construed in the *Social Security Board* sequence; sources as for that entry (the 17 June 2026 ruling via a third-party mirror, flagged).

United States Virgin Islands (C8)

Virgin Islands Code, title 28, s. 535 (six-month statutory right of redemption) — construed in *Frongillo*, 2026 VI 3; source as for that entry.

British Virgin Islands (C8)

Non-Belongers Land Holding Regulation Act (license requirement; transfer stamp duty 4 percent for Belongers, 12 percent for non-Belongers, on the higher of price and market value). *Rests on current law-firm guidance (a secondary source, flagged accordingly).* [C]†

Georgia (C12)

Law of Georgia No 2349 of 23 July 1999, "On the Procedure for the Expropriation of Property for Pressing Social Needs" (LHG 40(47), 11 August 1999; final consolidation of 13 June 2023): arts. 1(f) (compensation through market value), 6 (expropriator's valuation a floor: "shall not be less than"; connected property, art. 6(4)), 8–10 (court fixes the final evaluation; expropriator bears costs), 11 (crops; the only exclusion — post-valuation sowing not counted). No valuation-date provision; no scheme-disregard, betterment or set-off provision. *Read in the official English translation and cross-checked against the Georgian consolidated text on matsne.gov.ge, document 16480.* Read in Georgian, in machine translation (transliterated). [P] `https://matsne.gov.ge/en/document/view/16480`

Constitution of Georgia, Article 19(3) (preliminary, full and fair compensation; tax-exempt), matsne document 30346; Organic Law No 1054 of 11 November 1997 (the emergency track; not further treated); Law on Occupied Territories, No 431 of 23 October 2008, art. 5(1) (transactions in the occupied territories void), matsne document 19132. [P]

Armenia (C12)

Law HO-185-N of 27 November 2006, now titled "On the Alienation of Property for the Purpose of Ensuring the Overriding Interests of the Public" (retitled by HO-405-N of 24 October 2018; official incorporation in force from 17 February 2026, most recent amendment HO-28-N of 11 February 2026): arts. 3 (prior and equivalent compensation), 5(2) (partial takings: three grounds to force alienation of the whole, incl. a twenty-five percent fall in the remainder's value), 11 (art. 11(1): market value plus fifteen percent deemed equivalent; art. 11(1.1): conditional further fifteen percent; art. 11(2): market value defined; owner's valuer nomination; art. 11(3.1): dated to the day the valuation is carried out; averaging of two commissioned reports; art. 11(4): two-way scheme disregard incl. the acquirer's preliminary actions; arts. 11(4.1)–(4.3): carve-outs incl. the thirty percent derelict reduction), 12 (deposit of the compensation plus twenty percent). *Read in the Armenian official incorporation on arlis.am (act 220993); the Armenian text authoritative; quoted phrases verbatim and transliterated; no official English translation used.* Read in Armenian, in machine translation (transliterated). [P] `https://www.arlis.am/hy/acts/220993/latest`

Constitution of Armenia, Article 60(4)–(5); Government Decision No 882-N of 18 June 2026 (random valuer selection); Law on Valuation Activity (referenced). *The amendments show the scheme in active legislative motion.* [P]

Azerbaijan (C12)

Law No 987-IIIQ of 20 April 2010, *Torpaqların dövlət ehtiyacları üçün alınması haqqında* — On the Acquisition of Lands for State Needs — (*Azərbaycan* newspaper No 114, 27 May 2010; consolidated text, e-qanun.az framework 19613): arts. 23–24 (valuation commission; independent valuer by competitive procedure), 52, 54–56 (fair compensation; higher of market price and restoration price, art. 55.2; restoration principle and factors incl. severance, art. 56.1.4), 57 (exclusions incl. the two-way future-use disregard, arts. 57.1.3–57.1.4, and post-inventory additions), 58 (market price: average of the three highest notarized comparables in the three months before the inventory date, within a statutory radius), 59 (restoration price; depreciation not deducted; project benefit not deducted — an express no-set-off rule), 60–62 (remainder; option to take the whole; injurious affection without a taking), 63 (disturbance), 66 (five-to-ten percent hardship payment), 72.1 (interest), 75–76 (courts). *Read in the Azerbaijani consolidated text; quoted passages verbatim.* Read in Azerbaijani (Latin script), in machine translation. [P] `https://e-qanun.az/framework/19613`

Constitution of Azerbaijan, Article 29(IV) (prior and fair compensation), e-qanun framework 897; Civil Code, arts. 157.9 (channel into the 2010 Law; enumerated purposes), 225.6, and 340.1–340.2 (fictitious and disguised transactions), framework 46944. [P]

3. Secondary sources

North America (C5)

Davies Ward Phillips & Vineberg and Langlois Avocats, commentary on Bill 22; Gouvernement du Québec announcements. Read in machine translation (French). [C] https://www.dwpv.com/fr-ca/insights/2023/reforme-majeure-de-lexpropriation-quebec

Mandell Pinder LLP, case summary of *Cowichan Tribes v Canada (Attorney General)*, 2025 BCSC 1490. Read in English. [C] https://www.mandellpinder.com/cowichan-tribes-v-canada-attorney-general-2025-bcsc-1490-case-summary/

European Union (C10)

Deloitte Tax-News and EY Deutschland, reporting the BFH Grundsteuer decisions. German; machine translation. [C] https://www.deloitte-tax-news.de/steuern/grundsteuer-grunderwerbsteuer/bfh-entscheidungen-zum-sog-grundsteuer-bundesmodell.html

EspaceSuisse, on *materielle Enteignung* and Mehrwertausgleich; Federal Office for Spatial Development (ARE), on the cantonal Mehrwertabgabe. German; machine translation. [C] https://www.espacesuisse.ch/de/raumplanung/handlungsfelder-der-innenentwicklung/materielle-enteignung

Prop. 2009/10:162, *Ersättning vid expropriation*, and the Riksdag Civil Committee report 2009/10:CU21 (preparatory materials for the 2010 amendments). Swedish; machine translation. [P] https://lagen.nu/prop/2009/10:162

Norwegian practitioner commentary on the *vederlagslova*; Danish commentary on Grundloven § 73; Finnish commentary on the *lunastuslaki* reform of 1 August 2025. Nordic languages; machine translation. [C] https://arvolex.fi/ajankohtaista/lunastuslain-uudistus-1-8-2025-maanomistajan-asema-vahvistuu/

Riksrevisionen, 2023 audit of the Swedish State's valuation and compensation practice — *identified but not examined.*

Latin America (C5 Mexico, C6, C7)

Supremo Tribunal Federal, published notices, and Brazilian legal reporting. Portuguese; machine translation. [C] https://noticias.stf.jus.br/postsnoticias/stf-vai-discutir-indenizacao-por-desapropriacao-de-imoveis-ocupados-por-familias-de-baixa-renda-sem-registro-de-propriedade/

Corte Constitucional de Colombia jurisprudence and Colombian valuation practice commentary. Spanish; machine translation. [C] https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/c-1074-02.htm

Press reports of the Pleno's decision in Amparo en Revisión 5934/2025: UnoTV; Milenio; Almomento, late May 2026 — *judgment not yet published.* Spanish; machine translation. [C]† https://www.milenio.com/

Ámbito, 19 November 2025 (CSJN leasing decision) — *press report; citation not yet obtained.* [C]† https://www.ambito.com/

Infobae, 1 September 2026 (La Plata damages award) — *single source; sentencia date not stated.* [C]† https://www.infobae.com/

Asia (C15–C17)

Mori Hamada & Matsumoto, client newsletter (Article 6 litigation). Japanese; machine translation. [C] https://www.morihamada.com/ja/insights/newsletters/124816

EY Japan, tax alert on the 2026 tax reform outline. Japanese; machine translation. [C] https://www.ey.com/en_jp/technical/ey-japan-tax-library/tax-alerts/2025/tax-alerts-12-24

Kitanippon Shimbun (webun.jp). Japanese; machine translation. [C] https://webun.jp/articles/-/1082875

Nihon Keizai Shimbun; Mitsui Fudosan Residential, notice of 17 June 2026. Japanese; machine translation.

[C] https://www.nikkei.com/article/DGXZQOUD163GN0W6A610C2000000/

Kyunghyang Shinmun. Korean; machine translation. [C] https://www.khan.co.kr/article/202608301445001/

Kompas, Detik and CNBC Indonesia (Hotel Sultan). Indonesian; machine translation. [C] https://www.cnbcindonesia.com/news/20260618194933-4-743858/kronologi-sengketa-hotel-sultan-dari-proyek-negara-berujung-eksekusi

Judicial Yuan, Judicial Weekly (Grand Chamber ruling). Traditional Chinese; machine translation. [C] https://www.judicial.gov.tw/tw/cp-1454-230684-2c9f8-1.html

The Nation; Dunya News, 6 July 2026 (Pakistan Supreme Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

Associated Press of Pakistan; *The Express Tribune*, 20 and 29 August 2026 (Federal Constitutional Court) — *press reports; formal citation pending.* [C]†

LiveLaw (*Alfa Remidis*; *Harinder Singh Sodhi*; *Circar Paper Mills*). Read in English. [C] https://www.livelaw.in/supreme-court/land-acquisition-residential-plot-sale-deed-cant-be-used-to-determine-compensation-for-industrial-land-supreme-court-534076; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-869-harinder-singh-sodhi-versus-state-of-rajasthan-and-ors-547790; https://www.livelaw.in/sc-judgments/2026-livelaw-sc-868-ms-circar-paper-mills-ltd-v-district-collector-nellore-distt-ors-547765

Korean tax press on 2024Du61780: Intn; TaxTimes. Korean; machine translation. [C] https://www.intn.co.kr/news/articleView.html?idxno=2050872; https://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=275003

DNT Lawyers, commentary on the nominee prohibition and Supreme Court decision No. 3020 K/Pdt/2014. Indonesian; machine translation. [C] https://dntlawyers.com/mengukur-paradigma-pengaturan-larangan-perjanjian-nominee-di-bali/

NusaBali, on Bali Provincial Regulation 4/2026. Indonesian; machine translation. [C] https://www.nusabali.com/berita/217606/perda-larang-nominee-di-bali-rei-nilai-wna-masih-bisa-kuasai-lahan-secara-terselubung

The Edge (Malaysia): 13 November 2025 and 1 September 2026 (Duta Enclave), 20 May 2026 (s. 38C appeals). Read in English. [C] https://theedgemalaysia.com/node/779532; https://theedgemalaysia.com/node/816449; https://theedgemalaysia.com/node/804284

New Straits Times, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250701031825 of nst.com.my article 1235111); *Free Malaysia Today*, 24 June 2025 (Internet Archive snapshot 20250624103243); *Sinar Daily*, chronology. Read in English; *archive snapshots given where the publisher's page has been archived.* [C] https://web.archive.org/web/20260207234948/https://www.sinardaily.my/article/731687

Malay Mail, 14 August 2026 (the Duta Enclave settlement offer); *Free Malaysia Today* and *EdgeProp* headlines (EkoCheras). Read in English; no URL carried. [C]†

MahWengKwai & Associates and HHQ, practitioner guides on the Land Acquisition Act 1960; HHQ client alert, 16 April 2024 (*Tegas Sejati*). Read in English. [C] https://hhq.com.my

The Standard, 3 August 2023 (two articles), confirming the Ashton Asoke judgment date and the MRTA-access ground — *press-mirror for a judgment whose text was not reachable.* Thai; machine translation. [C]†https://thestandard.co/bma-clarifies-doesnt-favor-ashton-asoke/

Oceania (C18)

Secondary reporting for *Clark v Sunshine Coast Regional Council* and for the bench and quantum in *Wang v Vanifatova* — unnamed in the installment; *not verified against the judgments.* [C]†

Legal reporting of June 2026 on the Queensland solar-farm valuation challenge — *behind a subscription; case unverified.* [C]†

Lander & Rogers, on the Court of Appeal's construction of the public purpose in *Goldmate*; Colin Biggers & Paisley, on the remitter award. Read in English. [C] https://landers.com.au/legal-insights-news/goldmate-v-tfnsw-interpretation-of-the-public-purpose-narrowed-by-the-nsw-court

-of-appeal; https://www.cbp.com.au/insights/publications/goldmate-remitter-$38-3-million-awarded-to-dispossessed-landowner-in-m12-motorway-acquisition

Middle East and North Africa (C13)

Turkish practitioner commentary on *kira tespiti* and *kamulaştırmasız el atma* jurisprudence. Turkish; machine translation. [C] https://www.kararmatik.com/yazdir-Kamulastirmasiz-El-Atma---Arsalara-Nasil-Deger-Bicilecegi.html

Gulf News, 25 May 2026, "Dubai buyer wins fresh hearing in Dh4.6m hotel apartment dispute". Read in English. [C]† https://gulfnews.com (*article URL not captured at press*).

Jordanian reporting on compensation for expropriated land. Arabic; machine translation. [C] https://nesan.net/?id=356650

Egyptian legal reporting on Court of Cassation expropriation principles. Arabic; machine translation. [C] https://www.parlmany.com/News/2/608258/x

Kuwaiti practitioner commentary on Decree-Law No. 33 of 1964 and expropriation litigation — *measure unverified against the official text.* [C]†

Commentary on the Saudi foreign-ownership zones (locations expected, not confirmed) — *reported as commentary expectation.* [C]†

Other Europe, non-EU (C10, C11)

Polish practitioner commentary on art. 134 of the Property Management Act. Polish; machine translation. [C] https://www.inlegis.pl/baza-wiedzy/wywlaszczenie-nieruchomosci/wartosc-rynkowa-nieruchomosci-czym-jest-w-przypadku-ustalania-odszkodowania-za-wywlaszczenie/

Russian practitioner commentary on the 2026 cadastral value procedure. Russian; machine translation. [C] https://expertist.ru/stati-kadastrovaya-stoimost-2026.html

Czech practitioner commentary (prospective planning appreciation) — *not verified against any decision; in tension with § 10(5).* [C]†

Slovene practitioner description of the two-date valorization account — *no decision verified.* [C]†

Bulgarian practitioner commentary on the expropriation acts — *the acts themselves inaccessible at press.* [C]†

Sub-Saharan Africa (C14)

Library of Congress, Global Legal Monitor, and Werksmans Attorneys, on the Expropriation Act 13 of 2024. Read in English. [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/

Natural Justice, *Analysis of the Land Value (Amendment) Act 2019.* Read in English. [C] https://naturaljustice.org/wp-content/uploads/2020/01/Analysis-of-the-Land-Value-Amendment-Act.pdf

Official summaries of the Land Use Act 1978 (Nigeria); official and academic commentary on the Congolese 1973 and 1977 laws and the November 2025 amending bill — *as flagged in the Instruments entries above; no stable original-language publication was obtainable for the DRC section and no Source note is carried.* [C]†

United Kingdom (C9) and Ireland (C10)

Leasehold Knowledge Partnership, 30 April 2026 (Court of Appeal permission in *ARC Time*) — *secondary source, flagged in the installment.* [C]†

Ministry of Housing, Communities and Local Government consultation, "Leasehold enfranchisement valuation rates", opened 15 July 2026, closes 23 September 2026 — consultation page at gov.uk. [P]

The Caribbean (C8)

Law-firm guidance on British Virgin Islands non-Belonger licensing and transfer stamp duty — unnamed in the installment; *a secondary source, flagged accordingly.* [C]†

Press report of the Barbados *Leisure Properties (BVI) Ltd* / Sea Shed matter, 28 May 2026 — unnamed in the installment; *no neutral citation has been located; carried with that flag.* [C]†

Foundations department — academic references

Craytor, W. B. (2026). earthUI: An Interactive Interface for the earth (MARS) Package. *Valuation Engineer Journal*, 1(1). `https://doi.org/10.67330/7fj41b65`

Friedman, J. H. (1991). Multivariate Adaptive Regression Splines. *The Annals of Statistics*, 19(1), 1–141. `https://doi.org/10.1214/aos/1176347963`

Friedman, J. H., & Silverman, B. W. (1989). Flexible Parsimonious Smoothing and Additive Modeling. *Technometrics*, 31(1), 3–21. `https://doi.org/10.1080/00401706.1989.10488470`

Hastie, T., Tibshirani, R., & Friedman, J. (2009). *The Elements of Statistical Learning: Data Mining, Inference, and Prediction* (2nd ed.), § 9.4. Springer.

Milborrow, S. (2024). earth: Multivariate Adaptive Regression Splines. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=earth`

Milborrow, S. (2024b). plotmo: Plot a Model's Residuals, Response, and Partial Dependence Plots. R package. `https://CRAN.R-project.org/package=plotmo`

Milborrow, S. (n.d.). Notes on the earth Package. `http://www.milbo.org/doc/earth-notes.pdf`

Angrist, J. D., & Pischke, J.-S. (2009). *Mostly Harmless Econometrics: An Empiricist's Companion.* Princeton University Press. (Entries 007, 008, 009.)

Kolmogorov, A. N. (1933). *Grundbegriffe der Wahrscheinlichkeitsrechnung.* Julius Springer. (Entry 007.)

Theil, H. (1957). Specification Errors and the Estimation of Economic Relationships. *Revue de l'Institut International de Statistique*, 25(1/3), 41–51. (Entry 008.)

Haavelmo, T. (1943). The Statistical Implications of a System of Simultaneous Equations. *Econometrica*, 11(1), 1–12. (Entry 009.)

Wright, P. G. (1928). *The Tariff on Animal and Vegetable Oils.* Macmillan. (Entry 009.)

Fisher, F. M. (1966). *The Identification Problem in Econometrics.* McGraw-Hill. (Entry 010.)

Koopmans, T. C. (1949). Identification Problems in Economic Model Construction. *Econometrica*, 17(2), 125–144. (Entry 010.)

Manski, C. F. (1995). *Identification Problems in the Social Sciences.* Harvard University Press. (Entry 010.)

Zweigert, K., & Kötz, H., the standard comparative taxonomy of legal families — cited in the article for the placement of the Swiss instruments in the Germanic family.

4. Databases and portals consulted

HUDOC, European Court of Human Rights (`https://hudoc.echr.coe.int`); Department for the Execution of Judgments / HUDOC-EXEC (Committee of Ministers records, consulted as of 1 September 2026).

Register of Damage for Ukraine, Council of Europe (`https://rd4u.coe.int/`).

United States: published court opinions, as linked in the North American installment (C5).

Canada: ontario.ca e-Laws (Expropriations Act row of the synthesis fact base).

Germany: gesetze-im-internet.de (BauGB §§ 95–96, 194; BewG §§ 250, 252), dejure.org (BauGB, consolidated); Federal Ministry materials on *Wertermittlung*; published BFH decisions.

Sweden: riksdagen.se; lagen.nu (preparatory materials).

Finland: finlex.fi.

Norway: Lovdata.

Denmark: grundloven.dk (mirror; *retsinformation.dk unreachable at verification*).

Netherlands: iplo.nl (Informatiepunt Leefomgeving).

France: codes.droit.org (*Legifrance blocked automated access at press*).

Spain: boe.es.

Portugal: pgdlisboa.pt (Procuradoria-Geral Distrital de Lisboa); files.dre.pt official gazette PDF, *retrieved as an archived (Wayback) copy.*

Italy: Normattiva; giurcost.org.

Switzerland: bger.ch (named as the route to the unread BGE decisions; not consulted for this issue).

Brazil: planalto.gov.br (1941 original of DL 3.365); noticias.stf.jus.br.

Colombia: corteconstitucional.gov.co (relatoría).

Mexico: diputados.gob.mx (LeyesBiblio, consolidated texts and reform registry); sjf2.scjn.gob.mx (Semanario Judicial de la Federación).

Argentina: InfoLeg, `servicios.infoleg.gob.ar`; the Ministerio Público de la Defensa repository, `reposi torio.mpd.gov.ar`.

India: Supreme Court of India judgment portal and the reported series; Indian Kanoon (retrieval).

Pakistan: Supreme Court of Pakistan judgment database (*the court's website was unreachable at press for the 6 July matter*).

Indonesia: putusan3.mahkamahagung.go.id (Supreme Court decision directory; *form-driven interface, not reachable by search engine*).

Malaysia: the judiciary's e-Judgment portal and the reported series (the CLJ and MLRA reports named as the verification route for the carried-forward items), with English-language press and practitioner reporting as noted at the point of use.

Singapore: eLitigation judgment database; Strata Titles Board (*determinations not published in the general judgment database*).

South Korea: Supreme Court comprehensive legal information service, lx.scourt.go.kr; law.go.kr (statutes, consulted current to 2026-06-16).

Taiwan: Judicial Yuan law and regulations retrieving system and open-data service (*registration-gated, restricted daily window*); law.moj.gov.tw (Laws & Regulations Database).

Japan: Supreme Court judgment database; National Tax Agency published valuation guidelines; e-Gov, elaws.e-gov.go.jp.

People's Republic of China: gov.cn (State Council).

Australia and New Zealand: austlii.edu.au (*refused automated access for the solar-farm matter*); nzlii.org; lec.nsw.gov.au; queenslandjudgments.com.au (*requires a scripted client*); Victorian Civil and Administrative Tribunal; justice.govt.nz (Land Valuation Tribunal decisions); the senior courts' judgment database.

Türkiye: mevzuat.gov.tr (*Ek Madde 1 not verified against it*); the Court of Cassation's own database (*not reached; citations located through commentary*).

Saudi Arabia: taqeem.gov.sa; rulebook.sama.gov.sa; the Saudi Real Estate Platform (transaction registration).

United Arab Emirates: Dubai Land Department and the Real Estate Regulatory Agency (RERA).

Oman: qanoon.om.

Qatar: Al Meezan, almeezan.qa; the Supreme Judiciary Council's encyclopedia of judgments (*identified but not yet queried*).

Kuwait: exd.gov.kw (*inaccessible at press*).

Morocco: cnej.ma (judicial decisions database).

Egypt: official gazette and Court of Cassation reports (*not consulted; secondary reporting used*).

Tunisia and Algeria: Journal Officiel de la République Tunisienne; FAOLEX (faolex.fao.org); Journal Officiel de la République Algérienne, joradp.dz.

Libya: Libyan Bar Association published rulings (*refused automated access*).

Ukraine: zakon.rada.gov.ua.

Poland: isap.sejm.gov.pl (ISAP, consolidated text as at 2026-08-03).

Czechia: zakonyprolidi.cz.

Slovenia: Uradni list RS.

Bulgaria: lex.bg.

Belgium: ejustice.just.fgov.be (Justel consolidations; *the Staatsblad publication PDF of the Flemish decree was not successfully retrieved*); senate.be (Constitution).

Luxembourg: legilux.public.lu (Journal officiel; gazette PDFs and consolidations).

Austria: ris.bka.gv.at (Rechtsinformationssystem des Bundes, consolidated texts).

Estonia: riigiteataja.ee (Riigi Teataja, including the public API and the published English translations; *the Estonian text is the authoritative one*).

Latvia: likumi.lv (official publisher, with the State Language Centre's English translations); satv.tiesa.gov.lv (Satversmes tiesa judgments and case pages).

Lithuania: e-seimas.lrs.lt (Seimas legal-acts portal, consolidated texts).

Greece: et.gr (National Printing House gazette PDFs and download API; *Greece publishes no free official consolidation*).

Cyprus: cylaw.org (CyLaw, the legal database of the Cyprus Bar Association — a consolidation and report mirror; *the official gazette texts were not accessed*).

Malta: legislation.mt (Ministry for Justice consolidated point-in-time PDFs and chapter status records).

Slovakia: slov-lex.sk (official portal; *consolidated documents marked legally binding*; *the case-law databases were not searchable at press*).

Croatia: narodne-novine.nn.hr (Narodne novine, official gazette; *the Supreme Court's case-law portal was unreachable at press*).

England and Wales: legislation.gov.uk; caselaw.nationalarchives.gov.uk; gov.uk (consultation pages).

Ireland: bailii.org (British and Irish Legal Information Institute); irishstatutebook.ie (electronic Irish Statute Book).

Cayman Islands: judicial.ky (judgments repository of the Judicial Administration); legislation.gov.ky; caselaw.nationalarchives.gov.uk for the Judicial Committee of the Privy Council.

Jamaica: supremecourt.gov.jm (Supreme Court of Judicature); courtofappeal.gov.jm.

Eastern Caribbean Supreme Court: eccourts.org (*the media store did not carry the 17 June 2026 Saint Kitts and Nevis leave ruling at verification; a third-party mirror was used, flagged at the point of use*).

United States Virgin Islands: the published opinions of the Supreme Court of the Virgin Islands.

Georgia: matsne.gov.ge (Legislative Herald of Georgia, consolidated texts with official English translations).

Armenia: arlis.am (Armenian Legal Information System, official incorporations).

Azerbaijan: e-qanun.az (consolidated legislation); supremecourt.gov.az (Supreme Court official PDFs); constcourt.gov.az (Constitutional Court decisions).

Ecuador: corteconstitucional.gob.ec with the esacc judgment repository; the SERCOP procurement portal, the Superintendencia de Ordenamiento Territorial and Ministerio de Defensa portals and the Defensoría Pública library (*Lexis/Ediciones Legales consolidations mirrored on state portals, not gazette originals*); SATJE judiciary consultation (*unreachable at verification*); lexis.com.ec (*paywalled*) and the registrofi-cial.gob.ec search (*could not be used for text retrieval*).

Bolivia: gacetaoficialdebolivia.gob.bo (Gaceta Oficial; *free view returned only header matter for the older instruments*); lexivox.org (*unofficial consolidation — mirror quality*).

Paraguay: bacn.gov.py (Biblioteca y Archivo Central del Congreso Nacional, full texts and the scanned signed 1992 Constitution).

Uruguay: impo.com.uy (IMPO, gazette scans and annotation registry; *no consolidated text of Ley 3.958 served*); parlamento.gub.uy (*refused the connection*).

Guyana: mola.gov.gy (Laws of Guyana, authorized chapter texts); the OAS treaty-signature table (ACHR status).

Suriname: dna.sr (De Nationale Assemblée; *the Onteigeningswet not in the published collection of geldende teksten; the government portal returned nothing*).

Thailand: ratchakitcha.soc.go.th (Royal Gazette; *live site WAF-blocked — official PDFs retrieved as archived copies via web.archive.org*); ocs.go.th (Office of the Council of State, full-text statute register); the Krisdika portal (*unreachable at the time of writing*).

OHADA: ohada.org (institutional; verified August 2026); ohada.com (CCJA jurisprudence; *headnotes readable without an account, full texts on free registration*).

Scotland (United Kingdom, C9)

Diageo Scotland Limited v The Coal Authority [2025] LTS 7 (LTS/COMP/2023/0002), Lands Tribunal for Scotland, 17 April 2025; expenses note [2025] LTS 23, 1 October 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2023.02`

Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited [2024] LTS 6 (LTS/COMP/2022/0002), Lands Tribunal for Scotland, 26 February 2024. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2022.02`

William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers [2025] LTS 25 (LTS/COMP/2024/0007), Lands Tribunal for Scotland, 17 December 2025. [P] `https://www.lands-tribunal-scotland.org.uk/decisions/LTS.COMP.2024.07`

Land Reform (Scotland) Act 2025 (asp 15), Royal Assent 16 December 2025; Commencement No. 1 Regulations 2026, SSI 2026/119 (C. 11). [P] `https://www.legislation.gov.uk/asp/2025/15`

Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026 (asp 1); Building Safety Levy (Scotland) Act 2026 (asp 14); Crofting and Scottish Land Court Act 2026 (asp 17, s. 57: merger of the Scottish Land Court and the Lands Tribunal for Scotland). [P] `https://www.legislation.gov.uk/`

Scottish Government, "Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward", 26 August 2026 (consultation 19 September–19 December 2025). [P] `https://www.gov.scot/publications/compulsory-purchase-reform-scotland-way-forward/`

Northern Ireland (United Kingdom, C9)

Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure R/1/2023, Lands Tribunal for Northern Ireland (Henry Spence MRICS), 22 August 2025. [P] `https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r12023`

Commissioner of Valuation v McAteer VT/2/2023 (Part 2), Lands Tribunal for Northern Ireland,

5 June 2024. [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/vt22023-part-2

Millar v Department for Infrastructure R/2/2022 (Parts 1 and 2), Lands Tribunal for Northern Ireland, 13 October and 3 November 2025 (costs). [P] https://www.judiciaryni.uk/judicial-decisions/r22022-part-1

Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964; Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982; Rates (Northern Ireland) Order 1977; Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965 (c. 23); Planning Act (Northern Ireland) 2011 (c. 25). [P] https://www.legislation.gov.uk/

Department of Finance (Land & Property Services), "NI Reval2026" — non-domestic revaluation, antecedent valuation date 1 April 2024, list effective 1 April 2026; pause announced 29 January 2026. [P] https://www.finance-ni.gov.uk/reval2026

Verzeichnis der Rechtsquellen: Entscheidungen

1255870 Ontario Ltd. v. Metrolinx, 422
1785192 Ontario Inc. v Ontario H LP, 2024 ONCA 775, 433
2023-HC-DEM-CIV-SOC-331, 470
2090396 Ontario Ltd. v. York Region, 421
2225064 Ontario Ltd. v 55 Bradwick Limited, 420

AB v CD, 514
Abdullayeva and Others v Azerbaijan, no. 39342/14, 629
Ablan v. United States, 422
ABRvS 12 February 2025, ECLI:NL:RVS:2025:516, 605
Absa Bank v Kgwele, 679
Access Business Group v. Mexico, 423
Adama Real State, S.A. v Direccion General de Ingresos (Panama), 440
Adebo v Executive Governor of Oyo State & 2 Ors, 669
Administrative appeal no. 55 of judicial year 44 (Libya), 650
Adriatic Land 5 Ltd v Long Leaseholders at Hippersley Point, 518, 520
Aetas Bangkok / Soi Ruamrudee litigation (Thailand), 711
Agencia de Administracion de Bienes del Estado c/ ocupantes, 450
Agrometal v Argentine State (CNCAF, 27 June 2025), 478
Akgun v Ethiopia, 678
Alawiye (Supreme Court of Nigeria, SC.733/2017), 669
Alig v Rocket Mortgage, LLC (4th Cir. 22-2289), 747
Aliyeva and Others v Azerbaijan, no. 67879/12, 629
Allen v. Allen, 430
Amanda Hitchings v Shoosmiths LLP, 509
Ambrosi c/ Cedres, 466
Amparo directo en revision 2060/2021, 425
Amparo en revision 520/2025, 425
Amparo en Revision 5934/2025, 424
Anayasa Mahkemesi, Aynur Ceylan ve digerleri, B. No. 2020/36883, 659
Anayasa Mahkemesi, E.2024/135 (Turkiye), 640
Anayasa Mahkemesi, E.2025/190, K.2026/38 (Turkiye), 639
Anayasa Mahkemesi, Hasan Durmus, B. No. 2019/19126, 641
Anayasa Mahkemesi, Hurmet Alpay ve digerleri, B. No. 2020/27651, 639
Antalya Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2022/1836, K. 2025/1196, 660
Anthony David Culligan v Diane Liza Rosemin-Culligan, 514
Antrim Truck Centre, 417
APA Insurance Ltd v Britind Industries Ltd, 682
The appeal of Lucy Formela-Osbourne, 509
Aqua Bay planning judicial-review pair, 496, 497
Aquamore Finance Pty Ltd v Australis Consulting Pty Ltd t/a Castles Valuers, 739
Aquidneck Trucking v Lightspeed Trucking (D. Mass.), 430, 747
Archyield Limited v Network Rail Infrastructure Limited, 505
Ashton Asoke case, 709, 711
Authorised Officer, SBI v Ku. Kalpana Agrawal (DRAT Allahabad), 694
Avon Freeholds Ltd v Cresta Court E RTM Co Ltd, 504

Babij v Cuffy, 496
Bank of Cyprus Public Co Ltd v. Director of the Department of Lands and Surveys (Paphos) and others, 561
Bank of Montreal v. Jain, 429
Bank of Scotland PLC v Burnley Borough Council, 503
Barla Ram Reddy v State of Telangana, 691
Bay Farm Power Ltd v Bob Prescott (Valuation Officer), 509
BayObLG 101 W 116/24 (8 August 2025), 601
BDW Trading Ltd v Ardmore Construction Ltd, 519
Bernard Francis Joseph Vaz v Government of Karnataka, 9, 160, 688
BFH II B 50/25 (20 January 2026), 581
BFH II R 26/24 and II R 27/24 (20 May 2026), 580
BFH II R 6/23 (11 March 2026), 581
BFH IX R 26/24 (7 October 2025), 581
BGE 114 Ib 286, 575
BGE 122 II 326, 575
BGE 122 II 455, 575
BGE 125 II 431, 575
BGE 131 II 728, 575
BGE 132 II 218, 575
BNPPDS(J) Limited v Amanda Hitchings, 509
Body Corporate for Ocean Plaza Apartments CTS 5879 v Valuer-General, 738
Boensch v Valuer-General of New South Wales, 739
Bolam v Friern Hospital Management Committee, 745
Bratt v Jones [2025] EWCA Civ 562, 430, 745
Braxton v. Bank of America, 416
Braynen Turnquest v Water and Sewerage Corporation, 493
BRM 1790/24 (Israel), 652
BRM 1975/24 (Israel), 654
BRM 4507/24 (Israel), 654
BRM 7560/22 (Israel), 654
Brooke Homes (Bicester Limited) v Portfolio Property Partners Limited, 512
Brooks-Mullings v Watson-Copeland, 496
Brown v Ridley, 503

BS Enterprises Limited, Re, 516
BS v CL, 514
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024 (II B 78/23, II B 79/23), 579
Bundesfinanzhof, interim-relief orders of 27 May 2024, 117
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025 (II R 3/25, II R 25/24, II R 31/24), 579
Bundesfinanzhof, judgments of 12 November 2025, 117
Bundesgericht 1C 156/2025, 576
Bundesgericht 1C 224/2025, 146, 576
Bundesgericht 1C 275/2025, 576
Bundesgericht 1C 302/2023, 577
Bundesgericht 1C 469/2024, 576
Bundesgericht 5A 304/2024, 598
Bundesgericht 5A 523/2024, 601
Bundesgericht 5A 54/2024, 598
Bundesgericht 5A 607/2024, 589
Bundesgericht 5A 680/2024, 598
Bundesgericht 5A 782/2025, 589
Bundesgericht 5A 955/2025, 589
Bundesgericht 9C 210/2025, 586
Bundesgericht 9C 271/2025, 586
Bundesgericht 9C 554/2024, 601
Bundesgericht 9C 606/2024, 586
Bundesverwaltungsgericht A-3959/2022, 577
BVerwG 10 C 3.25 (26 March 2026), 523
BVerwG 11 A 21.24 (23 July 2025), 523
BVerwG 11 A 5.24 (15 January 2025), 524
BVerwG 8 C 12.23 / 8 C 6.25, 524

C-020 of 2023 (Colombia), 448
C-1074 of 2002, 448
CA 3290/23 (Israel), 652
CA 3554/21 (Israel), 652
CA 4288/20 (Israel), 652
CA 935/24 (Israel), 652
Cantina Enterprises II v. Property-Owners Insurance, 434
Capital Direct, 430
Carl Edward Williams v Aaron John Thompson-Hall, 516
Carlisle Development Co v National Land Commission, 673
Case 21333-2025-00130 (A'i Cofan de Sinangoe), 456
Case bs-1267(k-25) (Supreme Court of Georgia), 619
Cass. 1re civ., 1 October 2025, n. 23-16.501, 600
Cass. 1re civ., 12 June 2025, n. 24-12.552, 596
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 23-22.130, 600
Cass. 1re civ., 14 January 2026, n. 24-12.796, 596
Cass. 1re civ., 19 March 2025, n. 23-17.696, 591
Cass. 2e civ., 20 March 2025, n. 21-23.812, 607
Cass. 3e civ., 12 March 2026, n. 24-16.458, 527
Cass. 3e civ., 13 November 2025, n. 24-11.112, 528
Cass. 3e civ., 23 October 2025, n. 24-15.040, 527
Cass. 3e civ., 26 June 2025, n. 23-20.274, 607
Cass. 3e civ., 27 March 2025, n. 23-21.076, 607
Cass. 3e civ., 30 April 2025, n. 23-18.729, 591
Cass. 3e civ., 6 March 2025, n. 23-22.427, 528
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 23-23.861, 607
Cass. 3e civ., 8 January 2026, n. 24-22.726, 528
Cass. 3e civ., 9 October 2025, n. 24-12.637, 527
Cass. 3e civ., avis, 20 March 2025, n. 25-70.001, 528
Cass. civ. I, n. 16036 (16 June 2025), 538
Cass. civ. I, n. 21545/2025, 538
Cass. civ. I, n. 22638 (2 July 2026), 538
Cass. civ. I, n. 23429 (17 August 2025), 537
Cass. civ. I, n. 4673 (22 February 2025), 538
Cass. civ. I, n. 4781 (24 February 2025), 538
Cass. n. 22345 (2 August 2025), 537
Cass. n. 26240 (26 September 2025), 537
Cass. ord. n. 19815 (17 July 2025), 582
Cass. ord. n. 22357 (3 August 2025), 582
Cass. Sez. I, ord. n. 20552 (18 June 2026), 602
Cass. Sez. II, ord. n. 10757 (24 April 2025), 599
Cass. Sez. II, ord. n. 12966 (6 May 2026), 606
Cass. Sez. II, ord. n. 28890 (3 November 2025), 596
Cass. Sez. II, ord. n. 32056 (9 December 2025), 599
Cass. Sez. II, ord. n. 7855 (25 March 2025), 605
Cass. Sez. II, sent. n. 12258 (9 May 2025), 599
Cass. Sez. II, sent. n. 25244 (15 September 2025), 596
Cass. Sez. III, n. 7216 (18 March 2025), 606
Cass. Sez. III, ord. n. 19046/2026, 588
Cass. Sez. III, ord. n. 21444 (25 July 2025), 588
Cass. Sez. III, ord. n. 22597 (1 July 2026), 592
Cass. Sez. III, ord. n. 4815 (3 March 2026), 588
Cass. Sez. III, ord. n. 631 (10 January 2025), 605
Cass. Sez. V, ord. n. 17841/2025, 582
Cass. Sez. V, ord. n. 21014 (24 July 2025), 582
Cass. SS.UU., sent. n. 11959 (30 April 2026), 606
Caterpillar Property Ltd v Park Cakes Ltd, 504
Cayman Shores Development Ltd v The Proprietors, Strata Plan No. 79, 494
CE 22 July 2025, n. 501042, 528
CE, 8e ch., 14 March 2025, n. 493692, 583
CE, 9e ch., 2 April 2025, n. 476249, 583
Cemex UK Operations Limited v Secretary of State for Transport, 501
Central Jakarta District Court, Nos. 208/PDT.G/2025/PN.JKT.PST and 287/PDT.G/2025/PN.JKT.PST (Hotel Sultan), 700
Changyou.com Ltd v Fourworld, 486, 491
Chris Haley v Valuation Tribunal for England, 510
Christodoulos Karmiotis Ltd v. Republic of Cyprus (Ministry of Education and Culture), 560
Clark v Sunshine Coast Regional Council, 733
Codelco v Empresa Nacional Minera del Ecuador (Enami EP), 478
Colonia coastal strip (Uruguay, December 2025), 467
Colum Byrne v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 510

Com., 6 May 2026, n. 25-13.442, 582
Com., 7 May 2025, n. 23-24.041, 602
Com., 9 July 2025, n. 24-13.540, 582
Commissioner of Valuation v McAteer, 508
The Conditioning House Limited v JBG Enterprises Limited, 512
Conseil constitutionnel, decision 2026-1206 QPC, 528
Constitutional Court of Azerbaijan, Plenum, 20 June 2025, 631
Constitutional Court of Georgia, 1/2/1901, 630
Constitutional Court of Korea, 89heonma107, 132
Controller of Supplies v Gas Tomza Ltd, 485
Cooper v Ludgate House Ltd; Powell v Ludgate House Ltd, 517
Corte Constitucional, Auto 1915/25 (Colombia), 475
Corte Constitucional, C-266 of 2025 (Colombia), 449
Corte Costituzionale n. 37/2025, 537
Corte Costituzionale, sentenza n. 293/2010, 537
Corte Costituzionale, sentenza n. 348/2007, 114, 536
Corte Suprema, reajustes and interest (Chile, reported 7 October 2025), 474
Cost Pty Ltd v Valuer-General, 738
Cour d'appel administrative de Marrakech, decision no. 61, 11 February 2009, 159, 646
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 5750/2025, 655
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6421/2025, 647
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 6760/2025, 647
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7139/2025, 660
Cour d'appel de commerce de Casablanca, arret 7145/2025, 660
Cour de justice de Geneve ATA/233/2026, 603
Cour de justice de Geneve ATA/342/2026, 577
Court of Appeal (Qatar), March 2026, 662
Court of Appeal of Malaysia, 15 May 2026, 705
Court of Cassation (Egypt), appeal no. 32277 of judicial year 95, 9, 643
Court of Cassation of Iraq, decision nos. 12330/12331, 662
Cowichan Tribes v Canada (Attorney General), 10, 118, 418, 419
Creative Edge Food Company Ltd v Hunza Corporate Trustee Ltd, 737
Crest Nicholson Regeneration Ltd v Ardmore Construction Ltd, 519
Crowley and another v Sheehan and another, 573
Cuckmere Brick Co v Mutual Finance Ltd, 749
Culos Development (1996) Inc. v Baytalan, 2025 BCCA 265, 433
Cunningham v Hall, 494
Curtea Constituţională, Decision no. 482/2024, 567

D Culligan v A Culligan, 514
Danistay 3. Daire, E. 2023/7804, K. 2025/1758, 654
Danistay 4. Daire, E. 2024/2649, K. 2025/2494, 659
Danistay Vergi Dava Daireleri Kurulu, E. 2024/6, K. 2025/1, 654
David Cochrane v Stockport Metropolitan Borough Council, 502
David Miller and another v National Grid Electricity Distribution (East Midlands) Plc, 502
Deputy Commissioner v S.V. Global Mill Ltd, 2026 INSC 138, 691
Diageo Scotland Limited v The Coal Authority, 519
Dictamen 1-26-OP/26, 455, 456
District Collector Swabi v Qaisar Ali Khan (Supreme Court of Pakistan), 9, 160, 692
Dixon v Seymour, 496
Dubai Court of Cassation, May 2026, 641
Duta Enclave (Semantan Estate), 702
DZY B Pty Ltd v Department of Transport and Main Roads, 735

The Eddie Arnott Corporation Pty Ltd v Sydney Metro (No 4), 734
Edu & Ors v Mobil Producing Nigeria Unlimited, 668
Eiger Funding (PCC) Limited v Ridge And Partners LLP, 512
EkoCheras (Court of Appeal, Malaysia), 705
Elena Gennadievna Kroupeeva v Mikhail Viacheslavovich Kroupeev, 514
Embalse Catemu desistimiento (Chile), 474
Energia y Renovacion Holding SA v Republic of Guatemala (ICSID), 437
Equity Bank (Kenya) Ltd v Wahome (Kenya), 748
Equity Bank / Njuca Consolidated auction (Kenya), 748
Equity Bank v Metrocosmo Ltd, 680
ES Holdings and L1bre v. Mexico, 423
ES NPA Holding LLC v. Commissioner, 432
Esperia Court Pty Ltd v Valuer General of New South Wales, 738
Espresso Rooms UK Limited v Nicola Johnson, 509
Estate of Dame Bernice Lake QC v Attorney General of Anguilla, 485
Estate of Daniel Logan (deceased) and another v Department for Infrastructure, 507
Estate of Kalikow v. Commissioner, 431
Estate of Ruru v Attorney-General, 737
Executors for the Estate for the late Gertrud Tanner v The Commissioners for HMRC, 515
The Executors of Mrs Leslie Vivienne Elborne Deceased v The Commissioners for HMRC, 515
Exxon Mobil v. Corporacion Cimex, 486

F.H. v. J.H., 431
Fairmont Property Developers UK Ltd v Venus Bridging Ltd, 512

Federal Constitutional Court of Pakistan, August 2026, 693
Federal Court of Cassation of Iraq, General Panel decision of 30 December 2024, 662
Federal Court of Cassation, Decision 6123 (Iraq), 653
Federal Court of Malaysia, 16 June 2026 (Orang Asli v Agrobest), 706
FG Berlin-Brandenburg 3 K 3093/24, 581
FG Munchen 4 K 978/22, 581
Firm Niyal v Azerbaijan, no. 12748/13, 629
First National Financial Corp. v. Letterio, 429
First Residence, Kepong (High Court, Malaysia), 706
FirstRand Bank v Mochesane, 679
Flouret v. Sagland, LLC, 432
Foundation of the Sulumanastir Surp Kevork Armenian Church in Samatya and the Sahakyan Nunyan Armenian Cemetery and School v Turkiye, 154, 637
Frongillo v Bank of St. Croix, Inc., 489
FutureCare Health v. Affiliated FM Insurance Co., 435

Galt Automotive Warehouse v. United States, 422
Gareth Owen Wilson v HB (SWA) Limited, 517
Gary Stevens v Stephen Kyte, 516
Gatonye v KPLC, 682
Gawa v Dandada (2026) LPELR-83358(SC), 669
Gedera expropriation (Central District Court, Israel), 650
Georgia v. Russia (IV), 618, 619
Gharibian v. Wawanesa, 434
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 418, 733, 736
Goldmate Property Luddenham No 1 Pty Ltd v Transport for NSW, 106
Graham Victor Baker v Alan Cucknell, 516
Gray v Ferrier and Beanstalk Productions CC, 682
Green Rock conservation easement litigation, 415

Hamer v Levy, 504
Handschu v. Handschu, 431
Harinder Singh Sodhi v State of Rajasthan, 690, 738
Harnek Singh Samra and another v Sandwell Metropolitan Borough Council, 502
Havana Docks Corp. v. Royal Caribbean, 485
Hof 's-Hertogenbosch 27 May 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:1481, 599
Hof 's-Hertogenbosch 8 October 2025, ECLI:NL:GHSHE:2025:2768, 580
Hof Amsterdam 11 March 2025, ECLI:NL:GHAMS:2025:618, 588
Hof Arnhem-Leeuwarden 24 March 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:1789, 591
Hof Arnhem-Leeuwarden 25 August 2026, ECLI:NL:GHARL:2026:5491, 599
Hoffmann v. WBI Energy, 421
Housing Finance Co v Kimeriah, 680
HR 13 February 2026, ECLI:NL:HR:2026:234, 584
HR 16 May 2025, ECLI:NL:HR:2025:757, 530
HR 17 October 2025, ECLI:NL:HR:2025:1567, 529
HR 4 April 2025, ECLI:NL:HR:2025:507, 584
HR 7 August 2026, ECLI:NL:HR:2026:1338, 584
HR-2025-2364-S and HR-2025-2365-S (28 November 2025), 540
Hungry Joe Productions Pty Ltd v DCF Lending Pty Ltd, 740
Hurmet Alpay and others (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 639

IBBI Disciplinary Order IBBI/Valuation/Disc./29/2025, 695
ICG Manager Limited v Collins International Valuation UK LLP, 512
In re Estate of Ann Njeri Gichuru, 681
In re Estate of Gibbs, 496
In re Marriage of Fiechtner, 430
In the matter of Azzurri Group Holdings Pty Ltd (No 2), 741
In the matter of Gerringong Storage Pty Ltd, 741
In the matter of Lamrock Place Property Pty Ltd, 741
In the matter of Lanmar Pty Ltd (No 2), 741
Instafund Mortgage Management Corp. v. 1365651 BC Ltd., 429
Ioannis Mallas v Persimmon Homes Limited, 517
Iredale v. Dougall, 431
Islamzade v Azerbaijan, no. 9504/14, 629
Izmir Bolge Adliye Mahkemesi 11. HD, E. 2023/1944, K. 2025/1104, 659

J.D. Irving, Limited v Wolastoqey Nation, 118, 418, 420
JA Pye (Oxford) Ltd v Graham, 495
Jackie Kakubhai Shroff v Atlas Equifin Pvt Ltd, 696
Jane Alexandra Hodgson v Joyce Hodgson, 515
Jensen v Valuer-General, 739
Jeremy Mark Gordeno v Irwin Mitchell LLP, 513
Jethiga Sateeshkumar v Wigan Metropolitan Borough Council, 517
Joseph Mark Taylor v James Lee Taylor, 516
Jurisprudencia 1a./J. 177/2025 (11a.), 118, 425

Kappes and Kappes, Cassidy & Associates v Republic of Guatemala (ICSID), 437
Karimbla Properties (No. 35) Pty Limited v Valuer General of New South Wales, 739
KAS VS 160/19718/23, 587
KAS VS 260/3920/24, 587
KAS VS 340/10747/23, 587
Kasatsiinyi administratyvnyi sud, sprava 852/2a-6/24, 578
KCS VS 148/2868/25, 594
KCS VS 351/1781/20, 601
KCS VS 759/1579/24, 590

KCS VS 761/9885/21, 598
Keating-Smith v Mustafa, 496
KeNHA v Igainya Ltd, 671
Kevin James Harrison-Ellis v Stuart Gerald Hunt, 516
KGS VS 915/373/20, 603
KGS VS 916/302/16, 590
Kiema v NLC, 672
Kigathi v KeNHA, 672
Kirsty Crossland v Keith Anthony Fritchley, 516
KKO 2025:19 (Finland), 540
Koffler v. Cincinnati Insurance Co., 433
Kokanee Mortgage, 430
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 22-P/2026, 611
Konstitutsionnyi Sud, Postanovlenie 48-P/2026, 612
Kosicki v Toronto (City), 419

Lakefront Villa @ Cyberjaya (Court of Appeal, Malaysia), 705
Landlink (Stoke Mandeville) Ltd v Secretary of State for Transport, 501
Laura Lillian Key v Richard Duncan Key, 515
Ledingham v. Ledingham, 431
Leisure Properties (BVI) Ltd, 495
Lenjo v NLC, 673
Liberty Group Ltd v Valuation Appeal Board for the City of Johannesburg, 679
Liow v Martelli, 736
Loch View LLC v. Town of Windham, 427
Lopez Sanchez v Registro (CNCiv., 10 November 2025), 477
Los Eucaliptus / Erosur (Uruguay SCJ, Sentencia 183, 18 March 2026), 467
Loyal Synergy Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Timur Laut, 704
Lucy Dyer (Valuation Officer), 509
Lupaka Gold Corp. v Republic of Peru, 471

M/s Circar Paper Mills Ltd v District Collector, Nellore District, 690
Machado v Angola (ICSID), 677
Mahkamat al-Naqd, al-Hayah al-Ammah, Tan 32277/95, 644
Mahkamat al-Naqd, Tan 35856/93, 644
Mammadov v Azerbaijan, no. 22252/16, 629
Mammadova and Mammadov v. Azerbaijan, 628
Manohar v State of Maharashtra, 2025 INSC 900, 691
Mario Michael v Stalo Michael, 514
Matamoros expediente 157/2026, 425
Matthew John Fisher v William Edward Fisher, 515
McDonald v Minister for Housing, Local Government and Heritage, 574
Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council, 502
Merivale Moore plc v Strutt & Parker, 745
Michael McCoy v Commissioner of Valuation for Northern Ireland, 510
Michaelides v. Attorney-General, 560
Millar v Department for Infrastructure, 509
Miller Enterprise Ltd v Chief Valuation Officer, 487
Minister of Rural Development and Land Reform v Shah, 667
Mode Management Limited v AXA Insurance UK PLC, 517
Montecon / Neltume Ports v Uruguay, 480
Monteno Sovo Suites (High Court, Malaysia), 706
Morgan v Chief Commissioner of State Revenue, 741
Msangha v National Land Commission (Kenya), 671, 673
Muammer Bulut (Anayasa Mahkemesi, Turkiye), 639
Mulu & 55 others v National Land Commission (Kenya), 671
Mungai v NLC, 672

NAD Property Income Fund (Pty) Ltd v SANRAL, 667
Nakuru Machinery Services Ltd v Ecobank Kenya Ltd, 748
National Highway Authority v respondents, 2025 YLR 178, 694
Nedbank v Pitt and Others, 679
Nellsar Limited v The Commissioners for HMRC, 510
NHAI v Tarsem Singh, 2026 INSC 291, 691
NI v AD, 514
Nicolaou v Minister for Education and Early Learning, 734
Njuguna v SS Mehta and Sons, 682
Nofax Station Road Limited v The London Borough of Barnet, 502
NSA I OSK 18/22 (29 October 2025), 565
NSA I OSK 358/23 (30 January 2026), 565
NSA I OSK 760/22 (28 April 2025), 565
NSA II FSK 912/22 (25 March 2025), 583
NSA II GSK 349/25, 593
NSA II GSK 715/23, 593
NSA III FSK 560/24 (10 April 2026), 146, 583
Nussbaum v. Hall, 430

Ohahuna v Onyemere (Nigeria), 749
Okoro v Udeh (2026) 1 NWLR (Pt. 2024) 163, 669
OLG Brandenburg 10 U 86/24 (28 August 2025), 604
OLG Brandenburg 11 U 46/25 (24 November 2025), 605
OLG Brandenburg 13 UF 34/25 (12 November 2025), 595
OLG Munchen 33 U 1573/24 e (10 November 2025), 598
OLG Saarbrucken 5 U 57/24 (21 May 2025), 605
Om Sakthi Sekar v V. Sukumar, 2026 INSC 237, 694
One Church v. Brotherhood Mutual, 434
One Step (Support) Ltd v Morris-Garner, 518
Onigbanko community v Nasco and Attorney-General of the Federation, 669

Opondo v Odebero, 681
OVG Munster, Tagebau Hambach (July 2026), 524
The Owners - Strata Plan 67754 v Sydney Metro, 734
The Owners - Strata Plan No 16460 v Hunter Water Corporation, 742

Pallansch v. Roberts County, 427
Pasquali c/ Scurzi (Argentina), 476
Paul Davies v Hazelle Jones, 516
PCCP v Decreto Ejecutivo 90 (Panama), 439
Pentagon Communications Ltd v KeNHA, 672
Petersen Energia Inversora v Argentine Republic (2d Cir.), 451
Pignetti v. Pennsylvania Department of Transportation, 421
Poti and Others v Jacobs and Others, 667
Prime Nature Villa case, 710
Project Director, National Highways Authority of India v Alfa Remidis Ltd, 2026 INSC 480, 11, 689
Property Park (Pty) Ltd v Lesedi Local Municipality, 678
Proprietors Strata Plan No. 73 v Carib Ocho Rios Apartments Ltd, 488
Prosecutor General v Armenian National Olympic Committee (Armenia), 624
Protect East Meath Ltd v Meath County Council, 574
Provincia de Rio Negro c/ Pesquera San Pablo Apostol (Viedma, 2 June 2025), 452
Provincia de Santa Fe c/ Audero Hermanos S.C.C. s/ expropiacion (Argentina), 451
Pung v. Isabella County, 420, 428
Punjab National Bank v Prabal Roller Flour Mill (DRAT Allahabad), 694

Quintain City Park Gate Birmingham Limited v The Secretary of State for Transport, 503
Quinto Puente expropriations (Ecuador), 456

R (ARC Time Freehold Income Authorised Fund Ltd and others) v Secretary of State for Housing, Communities and Local Government, 500, 520
R (Caribbean Utilities Co Ltd) v Ombudsman, 486
Rabinowitz, 420
Rabinowitz v 2528061 Ontario Inc., 2026 ONCA 21, 433
Ras Al Khaimah one-day judgment, 662
Rawang (Court of Appeal, Malaysia), 706
Rb. Gelderland 15 January 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:977, 595
Rb. Gelderland 19 June 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:4713, 595
Rb. Gelderland 22 August 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:7093, 588
Rb. Oost-Brabant 8 April 2026, ECLI:NL:RBOBR:2026:2233, 530
Rb. Rotterdam 3 December 2025, ECLI:NL:RBROT:2025:14756, 529
Rb. Zeeland-West-Brabant 16 July 2025, ECLI:NL:RBZWB:2025:5805, 592
Rb. Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2025:6581, 530
RE 922.144 (Tema 865), 447
Regal BA Limited v Jun Zhang, 513, 517
Regency Villas Title Ltd v Diamond Resorts (Europe) Ltd, 494
Reid v Omana North Ltd, 737
Remington Development v. ENMAX, 434
RHB Bank Bhd v Azmi and Co Sdn Bhd, 712
Richard Akos Harnoczi v Amanda Hitchings, 510
Robert Dyas Holdings Limited v J Moore, 509
Roberts Jones Badgerys Creek Pty Ltd v Transport for NSW, 734
Robinson (Massachusetts Land Court), 431
Robke v Chief Executive, Department of Transport and Main Roads, 735
Roger Brookhouse and another v The Environment Agency, 501
Rol 15.141-2024 (Chile), 473
Rol 29.007-2025 (Chile), 473
Rowland Phillip Bratt v Nigel Lawson Jones, 513
Royal Sun and Alliance Insurance Ltd v London Borough of Harrow [2026] UKUT 197 (LC), 503
RStyle Enterprises Ltd. v 1308879 B.C. Ltd., 2026 BCCA 168, 433
RvVb-A-2526-0327 (11 December 2025), 543

S & R Sawmills Ltd. v. Greater Vancouver Sewerage, 422
S L M v H A C, 681
Sala Constitucional, Resolucion 03364-2026 (Costa Rica), 438
Salim v NLC, 673
Sangeeta Gera v Sanjeev Gera, 695
Santosh R. Shetty v Rajan Deshraj Agarwal (NCLAT), 696
SAP Tarragona 248/2026 (19 March 2026), 589
Sarica and Dilaver v Turkey, 154, 637, 638
Satversmes tiesa, judgment of 10 December 2025 (case No. 2024-21-0103), 551
Satversmes tiesa, judgment of 12 April 2018 (case No. 2017-17-01), 552
Satversmes tiesa, judgment of 2 May 2023 (case No. 2022-02-01), 552
SCBA I. 73.795 (Argentina), 451
SCJN 2a./J. 15/2025 (11a.), 427
SCP 0228/2026-S3, 459
SCP 1096/2025-S3, 459
SCP 1307/2025-S2, 459
Scullion v Bank of Scotland (t/a Colleys), 744
Secretary of State for Transport v Birmingham City University, 503

Secretary of State for Transport v Curzon Park Limited, 503
Secretary of State for Transport v John Lewis Partnership Pensions Trust, 503
Selenium Creative Ltd. v. Edmonton (City), 422
Semantan Estate (1952) Sdn Bhd v Government of Malaysia, 702
Semenyih Jaya Sdn Bhd v Pentadbir Tanah Daerah Hulu Langat, 704
Sendai District Court, 26 September 2025 (Reiwa 6 (Wa) No. 115), 727
Sendai pharmacy case, 721
Sentencia 116-21-IN/25, 455
Sentencia 1532-25-EP/26, 456
Sentencia 92-22-IN/26, 455
Seoul High Court, 23 January 2026, 2025Nu8146, 726
Seoul High Court, 5 November 2025, 2023Na2060019, 724
Seremban High Court, 24 August 2026, 706
SGL 1 Ltd v FSV Freeholders Ltd, 504, 519
Sharon Morgan v. City of Norfolk, 422
Sina Corporation (FSD 128 of 2021), 491
Skykomish Ltd v Gerald Eve LLP, 511
Smallfield v Brown, 736, 737
Smith v Eric S Bush, 744
SN I CSK 1690/24 (8 January 2025), 596
SN I CSK 645/25 (18 December 2025), 596
SN II CSKP 1055/24 (20 August 2025), 606
SN II CSKP 2054/22 (7 March 2025), 599
SN II CSKP 2142/22 (5 March 2025), 599
SN II CSKP 767/24 (5 December 2025), 606
Social Security Board v First Caribbean International Bank (Barbados) Ltd, 488, 496
South Australia Asset Management Corp v York Montague Ltd, 745
STA, proc. 01868/22.5BEBRG (12 February 2025), 584
StanCorp Mortgage Investors v Cushman & Wakefield, 746
Standard Bank v Mabasa, 679
The Star Entertainment Sydney Properties Pty Ltd v Buildcorp Group Pty Ltd, 742
State v. Krismic Associates, Inc., 422
STF, Itaipu / Ava-Guarani (Brazil), 447
STJ 16 April 2026, proc. 1522/23.0T8PNF.P1.S1, 535
STJ, Acordao de Uniformizacao de Jurisprudencia n. 9/2025, 594
STJ, proc. 53/24.6T8STS-A.P1.S1 (18 September 2025), 595
STJ, proc. 6520/18.3T8MAI.P1.S1 (Maia), 535
Strata Plan No. 608 (Country Side Estates), 492
STS 1157/2025 (17 July 2025), 597
STS 161/2025 (30 January 2025), 607
STS 493/2025 (25 March 2025), 608
STS 646/2026 (27 May 2026), 597
STS 667/2026 (4 May 2026), 597
STS 813/2025 (24 June 2025), 585
STS, Sala 3a, 6 February 2025, rec. 49/2024, 532
STSJ Castilla y Leon 568/2025 (30 May 2025), 585
STSJ Comunidad Valenciana 27/2026 (29 January 2026), 532
Sumitraben Singabhai Gamit v State of Gujarat, 691
Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Amparo en Revision 546/2025 (Mexico), 426
Supreme Administrative Court of Taiwan, Grand Chamber, ruling 109 da 1, 719
Supreme Court of Azerbaijan, Plenum Decision No. 10 of 7 July 2026, 633
Supreme Court of Georgia, as-1068-2025, 633
Supreme Court of Georgia, as-1172-2024, 620
Supreme Court of Georgia, as-1464-2025, 633
Supreme Court of Georgia, as-366-2025, 620
Supreme Court of Georgia, as-43-2026, 620
Supreme Court of Georgia, as-455-2025, 620
Supreme Court of Georgia, as-572-2025, 632
Supreme Court of Georgia, as-746-2024, 620
Supreme Court of Georgia, bs-380(k-26), 621
Supreme Court of Georgia, bs-98(2k-24), 630
Supreme Court of Indonesia, decision No. 3020 K/Pdt/2014, 701
Supreme Court of Japan, 11 June 2002, 132
Supreme Court of Japan, 19 April 2022, 721
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 17 February 2025 (Reiwa 5 (Gyo-Hi) No. 177), 722
Supreme Court of Japan, Second Petty Bench, 28 August 2026, 727
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2022Da228230, 719
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2024Da301832, 727
Supreme Court of Korea, 14 August 2025, 2025Seu595, 725
Supreme Court of Korea, 2 April 2026, 2025Du35499, 723
Supreme Court of Korea, 20 May 2026, 2025Du30615, 724
Supreme Court of Korea, 20 November 2025, 2024Du66167, 719
Supreme Court of Korea, 26 June 2025, 2024Du44167, 718
Supreme Court of Korea, 29 May 2025, 2024Du44754, 718
Supreme Court of Korea, 30 April 2026, 2024Du61780, 723
Supreme Court of Korea, First Division, late August 2026, 726
Supreme Court of Thailand 1319/2568, 713
Supreme Court of Thailand 9091/2568, 713
Supreme Court of Thailand, decision 1781/B.E. 2567 (2024), 711
Supreme Court of Thailand, decision 4655/B.E. 2566 (2023), 711

Swanvest 328 v Ensemble Hotel Holdings, 682
Symvoulio tis Epikrateias 1034/2025 (Greece), 558

Taganova and Others v. Georgia and Russia, 618
Tallawong Ridge Pty Ltd v Blacktown City Council, 734
Tata Chemicals Magadi Ltd v County Government of Kajiado, 679
TCA Norte, proc. 01427/11.8BEBRG (16 January 2025), 583
TCA Sul, proc. 507/10.1BECTB (27 November 2025), 584
Tegas Sejati Sdn Bhd v Pentadbir Tanah dan Daerah Hulu Langat, 704
Tel Aviv District Court, expropriation of dwelling (Israel), 650
Telado Pty Ltd; CFT No. 8 Pty Ltd v Sydney Metro, 734
TF v SF, 514
Tokyo District Court, 17 January 2025, 721
Tokyo District Court, 17 June 2026, 728
Tokyo High Court, 19 June 2025, 721
TOL v CMM, 681
Tomago Aluminium Company Pty Ltd v Valuer-General of New South Wales (No 2), 738
Tonui v Chepngetich, 682
Tordia and Others v Georgia (ECtHR), 619
The Tower One St George Wharf Limited v The Commissioners for HMRC, 510
TRC, proc. 235/22.5T8TND.C1 (28 October 2025), 604
TRC, proc. 489/04.9TBSCD.C1, 587
TRE, proc. 4114/21.5T8STB.E1 (29 January 2026), 600
TRG, proc. 222/20.8T8VFL.G1 (8 May 2025), 535
TRG, proc. 2781/22.1T8VCT.G1 (6 March 2025), 600
Triathlon Homes LLP v Stratford Village Development Partnership, 518
Tribunal cantonal de Vaud AC.2024.0236, 577
Tribunal cantonal du Valais C1 15 61, 608
Tribunal cantonal du Valais C1 24 21, 608
Tribunal Constitucional, Exp. 00004-2025-PI/TC (Peru), 471
Tribunal Constitucional, Exp. 01350-2024-AA (Peru), 471
Tribunal Constitucional, plenary judgment announced 13 February 2026 (valor de referencia), 584
Tribunal da Relacao de Benguela, acordao of 27 November 2025 (Angola), 676
Tribunal des conflits No. C4366, 481
TRL, proc. 2428/21.3T8VFX-A.L1-2 (13 February 2025), 600
TRL, proc. 312/15.9T8PDL-F.L1-7 (25 March 2025), 587
TRL, proc. 480/22.3T8RGR-B.L1-2 (30 January 2025), 600
TRL, proc. 6949/22.2T8SNT.L1 (11 March 2025), 604
Trompell v Titus, 681
TRP, proc. 1036/22.6T8GDM.P1 (10 February 2025), 535
TRP, proc. 13716/23.4T8PRT.P1 (25 February 2025), 590
TRP, proc. 210/21.7T8ESP.P1 (4 June 2025), 536
TRP, proc. 743/22.3T8AVR.P1 (6 March 2025), 604
TRP, proc. 799/24.9T8VCD.P1 (12 December 2025), 604
TRP, proc. 835/24.9T8ADG-D.P1 (10 April 2025), 588
TSJ Castilla y Leon, 2 July 2026 (Pina de Campos / AVE), 531
Tudor Creek Ltd v National Land Commission (Kenya), 671, 673
Tufenkian Trans Caucasus LLC v Armenia, 624
Tyndall v Morgan's Harbour Ltd (In Receivership), 496

Ulrich Rued v Lloyd Dormer, 516
Unification ruling No 02/2026 (Supreme Court of Azerbaijan), 627, 628
United States and Cheroutes v Rocket Mortgage, 415, 746
United States v. Rocket Mortgage, Maverick Appraisal and Solidifi, 429
UPG 72 Pty Ltd v Blacktown City Council, 734

Valuer General of New South Wales v Esperia Court Pty Ltd, 738
Valuer-General v Calardu Gympie Pty Ltd, 738
VfGH E 1783/2025 (7 October 2025), 547
VGH Munchen 8 ZB 26.146 (17 March 2026), 524
Ville de Sept-Iles c. 9379-1242 Quebec inc., 421
VS RF 305-ES24-1910, 614
VS RF 305-ES24-23344, 614
VS RF 305-ES26-4150, 613
VS RF 307-ES25-13338, 613
VS RF 78-KG26-8-K3, 613
Vulcan Materials v. Mexico, 423

Wachman v Barne Estate Ltd, 574
Wagner v Wagner, 740
Wairima v Wairima, 681
Walker Road Pty Ltd v Valuer-General, 739
Walmart Chile v SERVIU Quilicura, Rol 11.215-2024, 472
Wang v Vanifatova, 742
Webuild S.p.A. v Argentine Republic, ICSID ARB/15/39, 452
Wei Xiaoli v Nicola Johnson (Valuation Officer), 509
Wenkart v Blacktown City Council (No 2), 734
Westchester Surplus v. Portofino Master HOA, 434
Wheatley v Ramlal, 491
William Thompson & Son (Dumbarton) Ltd v The Scottish Ministers, 505

WinHomes Estate v Controller of Works & Ors, 669
WKD Trained Dogs Ltd v Secretary of State for Transport, 501
Wrotham Park, 518
WSA Warszawa VI SA/Wa 117/25, 593
WSA Warszawa VI SA/Wa 3134/24, 593

Xakmok Kasek, 462
Xakmok Kasek and Yakye Axa (IACtHR supervision), 463

Yakye Axa, 462
Yargitay 1. Hukuk Dairesi, E. 2024/2600, K. 2025/2631, 658
Yargitay 2. Hukuk Dairesi, E. 2025/4955, K. 2026/4585, 658
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, 2020/4695 E., 2021/861 K., 9, 154, 160, 386, 638
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/1626, K. 2025/12197, 640
Yargitay 5. Hukuk Dairesi, E. 2025/17115, K. 2026/8129, 640
Yum Balam (Suprema Corte de Justicia de la Nacion, Mexico), 426

Zafar Quyoom and others v The Borough Council of Middlesbrough, 503
Zardev Inc. v Dydzak, 420

Înalta Curte de Casaţie şi Justiţie, HP Decision no. 78/2021, 567

Verzeichnis der Rechtsquellen: Rechtsvorschriften

2026 tax reform outline (Japan), 721

Accredited Valuers Law (Saudi Arabia), 656
Acquisition of Immovables in Public Interest Act (Estonia), 548
Acquisition of Land (Authorisation Procedure) (Scotland) Act 1947, 504
Acquisition of Lands for Public Purposes (Amendment) Act 2024 (Guyana), 468
Acquisition of Lands for Public Purposes Act (Guyana), 384, 386, 388, 390, 467
Act 151/1997 Sb. (Czechia), 382
Act 184/2006 Sb. (Czechia), 382, 385, 387
Act 282/2015 Z. z. (Slovakia), 383, 385, 389, 390
Act CXXIII of 2007 (Hungary), 566
Act No. 151/1997 Sb. (Czechia), 114, 566
Act No. 184/2006 Sb. (Czechia), 105, 114, 566
Act No. 282/2015 Z. z. (Slovakia), 569
Act No. 382/2004 Z. z. (Slovakia), 570
Act on Acquisition of and Compensation for Land etc. for Public Works Projects (South Korea), 730
Act on Expropriation and Acquisition of Immovable Property B.E. 2562 (2019) (Thailand), 384, 386, 389, 390, 707
Act on Expropriation and Determination of Compensation (Croatia), 571
Act on Land and Building Leases (Japan), 115, 727
Administrative Litigation Act (Taiwan), 719
Alienation Law (Latvia), 382, 385, 388, 390
Ancient Monuments and Archaeological Areas Act 1979, 506

Bali Provincial Regulation 4/2026 (Indonesia), 701
Basic Agrarian Law (Indonesia), 118, 158, 161, 699, 701
Baugesetzbuch (Germany), 9, 129, 131, 134, 386, 387, 390, 523
Bewertungsgesetz (Germany), 9, 117, 158, 579
Building Control Act B.E. 2522 (1979) (Thailand), 710
Building Safety Act 2022 (England and Wales), 518, 520
Building Safety Levy (Scotland) Act 2026, 511
Bundesstraßengesetz 1971 (Austria), 546

Cabinet of Ministers Resolution 600/2023 (Ukraine), 384
Cabinet of Ministers Resolution No. 352 of 18 March 2026 (Ukraine), 578
Cabinet of Ministers Resolution No. 381 of 21 April 2023 (Ukraine), 578
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 of 30 May 2023 (Ukraine), 578
Cabinet of Ministers Resolution No. 600 (Ukraine), 116, 117
Cabinet Regulation No. 103 of 18 February 2020 (Latvia), 552
Cadastre Law (Latvia), 552
Cayman Islands Bill of Rights, 486
Cayman Islands Constitution Order 2009, 486
Civil and Commercial Code (Thailand), 709, 710
Civil Code (Azerbaijan), 626, 627
Civil Code (Egypt), 643
Civil Code (Paraguay), 460
Civil Code of Lithuania, 553
Civil Code of Quebec (Quebec), 420
Có digo das Expropriaçõ es (Portugal), 387
Coal Mining Subsidence Act 1991, 519, 520
Code de l'expropriation (France), 106, 114, 129, 131, 385, 387–389, 526, 527
Code de l'expropriation pour cause d'utilite publique (France), 481
Código das Expropriações (Portugal), 131, 383, 385, 387, 390
Codigo Organico Administrativo (Ecuador), 453
COGEP (Ecuador), 391, 453
Commercial Building Lease Protection Act (South Korea), 726
Compulsory Acquisition of Property Law 1962 (Cyprus), 558
Compulsory Purchase Reform in Scotland: The Way Forward (Scottish Government), 504
Constitucion (Mexico), 424
Constitucion Nacional (Paraguay), 460
Constitucion Politica del Estado (Bolivia), 457
Constitution of Armenia, 621
Constitution of Azerbaijan, 625
Constitution of Belgium, 541
Constitution of Cyprus, 558
Constitution of Ecuador, 453
Constitution of Georgia, 617
Constitution of Greece, 555
Constitution of Guyana, 468
Constitution of Luxembourg, 543
Constitution of Malta, 562
Constitution of Pakistan, 693
Constitution of South Africa, 666
Constitution of the Kingdom of Thailand B.E. 2560 (2017), 707
Constitution of the Republic of Bulgaria, 568
Constitution of the Republic of China (Taiwan), 133
Constitution of the Republic of Turkiye, 638
Constitution of Uruguay, 463
Convention establishing an International Claims Commission for Ukraine, 578
COOTAD (Ecuador), 453
Courts of Judicature Act (Malaysia), 702
Crofting and Scottish Land Court Act 2026, 504

Crown Forest Assets Act (NZ), 737
Código das Expropriações (Portugal), 532

Decree 492/2004 Z. z. (Slovakia), 383, 385
Decree No. 2048 of 2004 (Egypt), 643
Decree No. 441/2013 (Czechia), 566
Decree of the Ministry of Justice No. 492/2004 Z. z. (Slovakia), 570
Decree-Law No. 2022-65 of 2022 (Tunisia), 649
Decree-Law No. 33 of 1964 (Kuwait), 130, 644
Decreto 18-2026 (Guatemala), 440
Decreto 334/025 (Uruguay), 466
Decreto Ley 2.186 (Chile), 472
Decreto Presidencial 147/25 (Angola), 675
Decreto Supremo 616 (Ecuador), 455
Decreto-Lei 3.365/1941 (Brazil), 129, 389
Decreto-Ley 10.247 (Uruguay), 464
Department of Lands circular Mo.Tho. 0515.2/Wo. 10722 (Thailand), 711
Design Standards for Apartments guidelines (Ireland), 574
DPR 327/2001 (Italy), 114, 381, 536
DS 135-2026-EF (Peru), 472
Décret relatif à la procédure d'expropriation (Belgium), 541, 542

EisbEG (Austria), 382, 387, 390
Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz (Austria), 545
Enforcement Decree of the Inheritance and Gift Tax Act (South Korea), 723
Estatuto Agrario (Paraguay), 391, 461
European Convention on Human Rights, 156, 486, 500
Executive Decree No. 93-186 of 1993 (Algeria), 649
Expropriation Act 13 of 2024 (South Africa), 8, 384, 666
Expropriation Act of 1973 (Quebec), 417
Expropriation Act of 1975 (South Africa), 666
Expropriation Law No. 2942 (Turkiye), 9, 129, 131, 160, 387, 390, 638
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2497 (1954) (Thailand), 708
Expropriation of Immovable Property Act B.E. 2530 (1987) (Thailand), 707, 708
Expropriations Act (Ontario), 10, 105, 114, 387, 417
Expropriationslagen (Sweden), 8, 112, 114, 381, 525

Factories Act 1948 (India), 690
Fannie Mae Selling Guide B4-1.3-12, 746
Federal Constitution (Brazil), 446
Federal Constitution (Malaysia), 704, 705
Federal law of 26 July 1962 (Belgium), 541
Financial Services Authority Decision Kh/12/2026 (Oman), 660
Flurbereinigungsgesetz (Germany), 129, 134
Freedom of Information Act (Cayman Islands), 486

Gesetz über die Ausweštenju (Kroatien), 382, 385
Gesetz über die Enteignungštenju (Kroatien), 390
Gesetz über die Enteignuštenju (Kroatien), 388
Government Decision No 882-N of 2026 (Armenia), 622, 625
Government Lands Act (Malta), 382, 385, 387, 388, 391, 562
Grondwet (Suriname), 480
Grundgesetz (Germany), 579
Grundlov (Denmark), 382, 539
Grunnlova (Norway), 539

Housing (Decontrol) Ordinance (Malta), 563

IBAPE-SP norma para desapropriacao (2025), 477
IDU Resolucion 2226 de 2025 (Colombia), 449
Immobilienwertermittlungsverordnung (Germany), 523, 526
Immovable Property (Transfer and Mortgage) Law 9/1965 (Cyprus), 561
Income Tax Act (Saint Kitts and Nevis), 488
Inheritance and Gift Tax Act (Korea), 158

Jahressteuergesetz 2024 (Germany), 579
Jianfang [2011] No. 77 (China), 133

KAHOS (Estonia), 382, 385, 389, 390

Land (Subsidiary Title) Enactment 2026 (Sabah), 706
Land Acquisition (Just Terms Compensation) Act 1991 (NSW), 733
Land Acquisition (Public Purposes) Ordinance (Malta), 562
Land Acquisition Act 1894 (Pakistan), 160, 693
Land Acquisition Act 1960 (Malaysia), 703
Land Administration Law (China), 131
Land Allocation Act B.E. 2543 (2000) (Thailand), 710
Land Compensation (Northern Ireland) Order 1982, 507, 508
Land Compensation (Scotland) Acts 1963 and 1973, 504, 505
Land Compensation Act (Korea), 387
Land Development Values (Compensation) Act (Northern Ireland) 1965, 507, 509
Land Expropriation Act (Japan), 130, 132, 385, 388, 390
Land Expropriation Act (Taiwan), 130, 132, 385, 388, 719
Land Ordinance (Acquisition for Public Purposes) (Israel), 650
Land Reform (Scotland) Act 2003, 506
Land Reform (Scotland) Act 2025, 506
Land Registration Act 2002 (England and Wales), 503
Land Title Act (British Columbia), 10, 418, 419
Land Use Act 1978 (Nigeria), 8, 162, 383, 667, 683
Land Valuation Act 2010 (Qld), 737
Land Valuation Proceedings Act 1948 (NZ), 736

Land Value (Amendment) Act 2019 (Kenya), 114, 670
Landlord and Tenant (Amendment) Act 1984 (Ireland), 115, 573
Landlord and Tenant (Ground Rents) (No. 2) Act 1978 (Ireland), 115, 573
Landlord and Tenant Act 1954 (England and Wales), 504
Landlord and Tenant Act 1987 (England and Wales), 504
Lands Tribunal and Compensation Act (Northern Ireland) 1964, 507
Law 10/1990 (Egypt), 130, 386, 387, 389
Law 110(I)/2025 (Cyprus), 561
Law 15/1962 (Cyprus), 382, 385, 387–389
Law 2349/1999 (Georgia), 383, 389, 390
Law 237-FZ (Russia), 612
Law 244/2007 (Italy), 537
Law 255/2010 (Romania), 567
Law 2882/2001 (Greece), 382, 385, 388, 390, 556
Law 2923-IX (Ukraine), 384
Law 33/1994 (Romania), 567
Law 359/1992 (Italy), 536
Law 388 of 1997 (Colombia), 448
Law 4070/2012 (Greece), 556
Law 653/1977 (Greece), 557
Law 73-021 (Democratic Republic of the Congo), 162
Law 73-021 of 1973 (Democratic Republic of the Congo), 674
Law 77-001 of 1977 (Democratic Republic of the Congo), 674
Law 8/2022 (Qatar), 383, 385
Law 80-008 of 1980 (Democratic Republic of the Congo), 674
Law 91-11 (Algeria), 390
Law 987-IIIQ (Azerbaijan), 383, 386, 388, 390
Law HO-185-N (Armenia), 383, 385, 388, 391
Law HO-185-N of 2006 (Armenia), 621
Law HO-28-N (Armenia, 11 February 2026), 624
Law HO-286-N (Armenia, 18 June 2026), 631
Law No 2349 of 1999 (Georgia), 616, 620
Law No 987-IIIQ of 2010 (Azerbaijan), 625
Law No. 126 of 2023 (Kuwait), 645
Law No. 13 of 1988 (Qatar), 647
Law No. 2 of 2006 (Kuwait), 644
Law No. 2016-53 of 2016 (Tunisia), 649
Law No. 25 of 2023 (Kuwait), 645
Law No. 2923-IX (Ukraine), 117, 577
Law No. 488-XIV of 1999 (Moldova), 567
Law No. 6745 of 2016 (Turkiye), 638
Law No. 8 of 2022 (Qatar), 112, 114, 118, 119, 130, 647
Law No. 91-11 of 1991 (Algeria), 649
Law No. 91-11 (Algeria), 130
Law of 17 April 2018 on land-use planning (Luxembourg), 544
Law of Real Estate Ownership and Investment by Non-Saudis (Saudi Arabia), 656
Law on Compulsory Valuation of Property and Business (Lithuania), 553
Law on Land (Lithuania), 553
Law on Occupied Territories (Georgia), 618
Law on the Alienation of Immovable Property Necessary for Public Needs (Latvia), 550
Law on Valuation Activity (Armenia), 622
LBG (Austria), 382
Leasehold and Freehold Reform Act 2024 (England and Wales), 115, 384, 499, 500, 573
Lei 1/21 (Angola), 675
Ley 17.091 (Argentina), 450
Ley 1715 (Bolivia), 384, 389, 458
Ley 19.355 (Uruguay), 464
Ley 19.924 (Uruguay), 464
Ley 19.996 (Uruguay), 464, 466
Ley 20.446 (Uruguay), 464
Ley 21.499 (Argentina), 105, 112, 114, 382, 385, 387, 449
Ley 23.928 (Argentina), 450
Ley 27.453 (Argentina), 450
Ley 3.958 (Uruguay), 384, 386, 388, 390, 464
Ley 3545 (Bolivia), 458
Ley 415 de 2023 (Panama), 441
Ley 468 de 2025 (Panama), 750
Ley 482 (Bolivia), 459
Ley 5389 (Paraguay), 461
Ley 5389/2015 (Paraguay), 384, 388, 391
Ley 7.012 (Uruguay), 465
Ley 7424 (Paraguay), 462
Ley 9.722 (Uruguay), 464, 465
Ley de Expropiacion (Mexico), 383, 423
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 129, 385, 387
Ley de Expropiaciones (Costa Rica), 438
Ley de Expropiación Forzosa (Spain), 531
Ley of 30 December 1884 (Bolivia), 457
Liegenschaftsbewertungsgesetz (Austria), 146, 546
Limitation of Actions Act (Jamaica), 495
Loi 25/062 of 30 December 2025 (Democratic Republic of the Congo), 674
Loi concernant l'expropriation (Quebec), 10, 417
Loi du 15 mars 1979 (Luxembourg), 382, 385, 387, 389, 543
LOOTUGS (Ecuador), 386, 388, 454
LOSNCP (Ecuador), 383, 386–388, 391, 453
Lunastuslaki (Finland), 8, 114, 119, 381, 539

Maharashtra Ready Reckoner (India), 689

National Land Code (Malaysia), 706
National Tax Agency property valuation basic circular (Japan), 158, 721
Non-Belongers Land Holding Regulation Act (British Virgin Islands), 487
Non-Domestic Rates (Liability for Unoccupied Properties) (Scotland) Act 2026, 511

Omgevingswet (Netherlands), 382, 529
Ordenanza 038-2021 (Loja), 455
Ordenanza 045-2022 (Loja), 455
Organic Law No 1054 of 1997 (Georgia), 617

Planning Act (Northern Ireland) 2011, 507
Planning and Development Act 2000 (Ireland), 574
Proclamation 1161/2019 (Ethiopia), 678
Proclamation 721/2011 (Ethiopia), 677
Property Law Act (NZ), 737
Proyecto de Ley Avaluo Justo (Colombia), 475
Public Works Act 1981 (NZ), 736, 737

Qarar Majlis al-Wuzara 28/2025 (Qatar), 648

Rajasthan Stamp Act 1998 (India), 690
Rates (Northern Ireland) Order 1977, 507, 508
Raumplanungsgesetz (Switzerland), 574, 575
Real Decreto 1492/2011 (Spain), 531
Real Decreto Legislativo 7/2015 (Spain), 129, 531
Real Property Law No. 13 of 2019 (Jordan), 643
Real Property Limitations Act (Ontario), 419
Registered Land Act (Cayman Islands), 494
Registration of Titles Act (Jamaica), 495
Reglamento of 4 April 1879 (Bolivia), 457
Reglamento of 4-4-1879 (Bolivia), 384, 389, 390
Regulation 472/2020 (Ethiopia), 677
Regulations Governing the Assessment of Market Value for Land Expropriation Compensation (Taiwan), 133, 720
Restitution of Development Gains Act (Korea), 132
Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act 2013 (India), 160, 689
RM 514-2025-EF/15 (Peru), 475
Royal Decree 56/2025 (Oman), 655
Royal Decree 71/2023 (Oman), 154, 642
Royal Decree 79/2025 (Oman), 657

Satversme (Latvia), 552
Saudi Central Bank (SAMA) Rulebook, 656
Social Security Act (Saint Kitts and Nevis), 488
Spēkā stāšanās likums (Latvia), 551
Staatsgrundgesetz (Austria), 545
State Council Decree 590 (China), 389
State Council Decree No. 590 (China), 131, 133
State Lands Resumption Act (Guyana), 469
Strata Titles Registration Act (Cayman Islands), 492

Temporary Measures for Reducing the Impact of Coronavirus Disease 2019 (COVID-19) Act 2020 (Malaysia), 705
Title by Registration Act (Saint Kitts and Nevis), 489
Toji Bosang Beop (Korea), 130, 132
Town and Country Planning (Scotland) Act 1997, 504
Traité relatif à l'harmonisation du droit des affaires en Afrique (OHADA), 156, 161
Transport and Works (Scotland) Act 2007, 505
Treaty on the Functioning of the European Union, 574
Twenty-seventh Constitutional Amendment (Pakistan), 134

Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 9, 106, 114, 133, 382, 389
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Poland), 146, 564

Vederlagslova (Norway), 382, 539
Virgin Islands Code, 489
Vlaams Onteigeningsdecreet (Belgium), 382, 387, 541

Zakon o izvlaštenju (Kroatien), 389
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Croatia), 572
Zemelny Kodeks (Russia), 130, 386
Žemės įstatymas (Litauen), 382, 385, 388, 390
ZUreP-3 (Slovenia), 385, 568

Sachregister

A1P1, 500
Aboriginal title, 10, 418, 423
access, 471
acquisitive prescription, 459
adjustment, 25
adjustment grid, 473
administrative value, 676
admissibility of valuation evidence, 485
adverse possession, 419, 495, 503
agricultural lease, 651
Alberta, 422, 429, 434
Algeria, 130, 390, 649
alignment, 128
American Convention on Human Rights, 455, 470
amparo, 424
Angola, 675
Anguilla, 485
annual rental value, 475
appraisal award, 433
appraisal bias, 429, 746
appraisal clause, 435
appraisal rights, 491
appraiser independence, 746
approach to value, 143
Argentina, 105, 112, 382, 449, 479
arm's-length price, 432
Armenia, 383, 621, 624
Article 1 of Protocol 1, 616, 628, 637
assemblage, 473
assessed value, 144, 707, 721
assessors, 704
Australia, 732
Austria, 382, 545
auxiliary regression, 74
avaluo hipotecario, 749
Azerbaijan, 383, 625, 629

Bahamas, 487, 493
Barbados, 495
basis of value, 8, 17, 111, 133, 143
Belgium, 382, 541
Belize, 485
betterment, 105, 130, 381, 389, 454, 465, 533, 544, 549, 557, 559, 571, 575, 617, 706, 708
betterment levy, 651
Bolam, 430
Bolivia, 384, 457
bracket, 430
bracket (valuer negligence), 745
bracketing requirement, 19, 95
Brazil, 129, 389, 446, 447, 477
British Columbia, 10, 418, 422, 429
British Virgin Islands, 487
broker price opinion, 431
building-safety remediation, 511, 518
Bulgaria, 568
business personal property, 434

cadastral value, 380, 423, 441, 453, 462, 466, 476, 536, 552, 611, 624, 652
cadastre, 619
California, 427
Canada, 118, 415, 435
capitalization rate, 540, 573
catastro, 428
Cayman Islands, 490–492
Chile, 472, 475, 476
China, 131, 389
co-ownership, 426
Colombia, 448
common property, 710
comparable sales, 428, 438, 472, 620, 691
comparable selection, 86, 689
compensable interest, 676
compensation, 448
compensation in kind, 568, 569, 649, 650
compulsory acquisition, 485
compulsory purchase, 505, 507
compulsory purchase reform (Scotland), 504
concession perpetuelle, 674
condition, 73
condition score, 65, 73
conditional expectation, 15, 61, 84
function (CEF), 61
conditioning set, 64
conferral, 381
confiscated property, 485
confiscatory, 471
confounder, 85
Connecticut, 427
consequential loss, 471, 653
conservation easement, 427
conveyance, 671
cost approach, 9, 440, 479, 668
cost to cure, 479, 501
Costa Rica, 438, 441
costs, 421
counterfactual, 104
Court of Cassation, 154, 557, 567, 638, 641, 643
Croatia, 382, 571
cross-lease, 736
cross-validation, 78
Cuba, 485, 486
Cyprus, 382, 558
Czechia, 105, 114, 382, 566

data center, 427
date of value, 430
date-fixing, 381
deceit, 742
dedication of expropriated land, 709
deferment rate, 500, 520
delay in compensation, 677, 688, 692
Democratic Republic of the Congo, 162, 674
Denmark, 382, 539
depreciation, 440, 722
development delay, 434
development potential, 421, 692
device, 380
diminution in value, 659
direct physical loss, 434
directional pair, 17, 131
disclaimer, 429
discounted cash flow, 437
discretion, 112
disregard, 380
disturbance, 417, 468, 501, 626
disturbance allowance, 671
doctrine, 129, 157

easement, 455, 494
ECtHR, 154
Ecuador, 383, 453
Egypt, 9, 130, 157, 386, 643, 644
ejido, 423, 424, 426
eminent domain, 16, 104, 113, 129, 153, 379, 415, 416, 436, 445, 616, 635, 664
encroachment, 495
endogeneity, 15, 84
  measurement error, 84, 86
  omitted variables, 84
  selection, 84, 86
  self-selection, 85
  simultaneity, 84, 85
enfranchisement, 115, 498, 573
England and Wales, 115, 384, 499, 501, 509
equalization, 431
equitable distribution, 477
equity of redemption, 489
equivalent reinstatement, 559, 736
estimand, 16, 64
Estonia, 382, 548
Ethiopia, 677
European Convention on Human Rights, 616
European Court of Human Rights, 618, 637
expert evidence, 416, 438, 458, 464, 492, 566, 568, 570, 572, 617, 641, 642, 646, 653
expert valuer, 490
expropriation, 16, 104, 112, 113, 128, 153, 379, 415, 436, 445, 616, 635, 664, 686, 688, 692, 698, 706, 716, 719, 732
  de facto, 637
expropriation costs, 422
expropriation decree, 421
extincion de dominio, 432
extraordinary assumption, 425

fair market value, 144, 420, 437
fair value, 491
fee simple, 418
Finland, 8, 114, 381, 539
flooding, 422
Florida, 434
flowage easement, 422
forced sale, 476
forced-sale value, 744
foreclosure, 441, 489, 630, 647, 679, 694
foreign ownership, 656
foreseeable reliance, 430
forfeiture, 425
fractional interest, 728
France, 106, 114, 129, 385, 526
French Guiana, 481
full compensation, 529, 556

gazette, 131, 380, 636, 703, 707
Georgia, 383, 616, 620, 631
Germany, 9, 117, 129, 158, 386, 523, 581
going concern, 510
goodwill, 485
Greece, 382, 555
ground rent, 573
Guatemala, 437, 440
Guyana, 384, 467, 475, 477

hak guna bangunan, 158, 699
hak pakai, 701
hak pengelolaan, 700
head of compensation, 105, 154, 381, 418, 449
hedonic regression, 14
heirs property, 432
Helms-Burton, 485
highest and best use, 113, 416, 421, 524, 535, 540, 645, 690, 738
Hijri calendar, 656
hinge function, 27
hope value, 131, 500, 505, 525
Hungary, 134, 566
hurricane, 434

ICSID, 423
identification, 16, 94
  of causal parameters, 96
implicit price, 14
improvements, 447
income approach, 426, 427, 509
INDAABIN, 421
indefeasibility, 10, 418, 495
  fraud exception, 495

indexation, 450, 471
India, 9, 160, 688
Indiana, 431
indication of value, 143
indirect taking, 485
Indonesia, 118, 158, 699
industrial property, 422
informal settlements, 450
inherited land, 491
injurious affection, 105, 384, 390, 417, 469, 507, 561, 563, 627, 671, 703
instrument (legal), 17, 111, 157, 379
instrumental variables, 84, 87
insurable value, 145
insurance appraisal, 607, 682, 727
intangible property, 493
intangible value, 427
intended use, 744
intended user, 429, 747
inverse condemnation, 154, 420, 422, 575, 637, 638, 705
investment value, 143
Iraq, 652, 662
Ireland, 115, 573
Israel, 650, 652
Italy, 114, 381, 536

Jalisco, 428
Jamaica, 485, 488, 494
Japan, 115, 130, 157, 385, 720
Jordan, 642
jurisprudence (civil-law sense), 118, 156
jurisprudencia, 425
just compensation, 416, 420, 670
just satisfaction, 618
justiprecio, 384, 385, 438, 439, 457, 461, 471, 531

Kenya, 114, 670, 672
Korea, 130, 157, 387
Kuwait, 130, 644

Land Acquisition Tribunal, 671
land reform, 506
land value index, 670
land-use right, 389
larger parcel, 421, 524, 528, 718
latent variable, 14
latifundio, 462
Latvia, 382, 550
lease premium, 726
leasehold interest, 422
legal transplants, 156
  Dutch line, 158
  French line, 157
  German line, 157
lending appraisal, 511, 739, 744
Libya, 650
limitation period, 420, 495
linear projection, 66
liquidation value, 143
Lithuania, 382, 553
lost profits, 473
lotting, 506
lucro cesante, 448, 461
Luxembourg, 382, 543

Malaysia, 702
Malta, 382, 562
mandamus, 574
manifest mistake, 434
margin of error, 430, 513
market conditions adjustment, 95
market value, 8, 145, 380, 417, 424, 459, 461, 468, 487, 492, 523, 536, 547, 548, 559, 562, 564, 570, 571, 617, 622, 626, 645, 650, 666, 668, 675, 692, 703, 707, 719, 736, 744
marketability, 419, 425
marriage value, 500
MARS, 25
Maryland, 435
mass appraisal, 552, 579, 612, 654
Massachusetts, 431
materielle Enteignung, 574
measure, 380
measure of damages, 728, 743
mediator, 85
mesne profits, 493, 702
Mexico, 118, 134, 383, 421, 423, 427–430, 432, 434, 435
Michigan, 434
Minnesota, 427
minority discount, 514, 741
mitigation, 438
model conformity, 523
Moldova, 567
Montana, 428
Morocco, 159, 646, 647, 655, 660
mortgagee sale, 429
mortgagee's duty on sale, 749
multicollinearity, 94
mutation, 690

Natural Gas Act, 421
negligence, 430
negotiating damages, 517
Netherlands, 382, 529, 592
New Brunswick, 423
New Jersey, 422
New South Wales, 106, 734
New York, 431–433
New Zealand, 735
Nigeria, 8, 162, 383, 667
nil compensation, 666
NITU, 422

nominee arrangement, 701
non-domestic rates, 511
non-retroactivity, 678
Northern Ireland, 507
Norway, 382, 539
notional capped rent, 499
Nuevo Leon, 428
nuisance expropriation, 486

obiter, 518
OHADA, 155
Ohio, 434
Oman, 154, 642, 655, 657
omitted variable bias, 15, 84
  direction of bias, 76
  not detectable from fit statistics, 76
one-way ratchet, 381
Ontario, 10, 105, 114, 387, 417, 421, 422, 429, 431
ontology, 111
Oregon, 428
origination appraisal, 429
outcome-dependent measurement error, 86

Pacifica dataset, 17, 64, 76, 87, 96
paired sales, 75
Pakistan, 9, 134, 160, 692
Panama, 439–442
Paraguay, 384, 460
parameter, 93
partial taking, 105, 389, 421, 422, 454, 458, 462, 523, 534, 542, 544, 546, 549, 551, 555, 556, 559, 563, 570, 572, 623, 627, 708
partition, 431, 491
partnership interest, 431
perito registration, 430
peritos, 477
Peru, 471, 475
Poland, 9, 106, 114, 133, 382, 564, 593
Portugal, 131, 383, 532
possession date, 422
possessory interest, 446
power of sale, 488
precatorio, 447
predial, 427
prediction interval, 63
preliminary notification, 688
premio de afeccion, 531
premise of value, 143
PREPA, 493
prescription, 9, 426, 461, 643, 674
  acquisitive, 643
prior compensation, 649, 674
priority of interests, 669
Privy Council, 484
professional liability, 592–594, 631, 657, 712
profits interest, 432
project influence, 719, 734
property rights, 111
property tax, 579
proportionality, 427
public domain, 467
Puerto Rico, 486, 493
purchaser's lien, 433
purpose of valuation, 17, 111

Qatar, 112, 130, 383, 647, 648
QTIP, 431
quasi-partnership, 516
Quebec, 10, 417, 421

R-1, 754
R-10, 754
R-11, 754
R-12, 755
R-13, 755
R-14, 755
R-15, 755
R-16, 755
R-17, 755
R-18, 755
R-19, 755
R-2, 754
R-20, 755
R-21, 755
R-22, 756
R-23, 756
R-3, 754
R-4, 754
R-5, 754
R-6, 754
R-7, 754
R-8, 754
R-9, 754
rails-to-trails, 422
rank deficiency, 94, 97
rate, 25
rating, 508, 509, 678
rating revaluation, 511
rating valuation, 736
ratio, 494
read down, 486
real value, 639
reasonably probable future use, 503, 532, 652, 734
reception, 156
rectification of the register, 494
reference (land-acquisition), 693
refinance, 429
registration, 645
registry protection, 425
regressor, 16, 74, 84
reliance, 744
remodel, 73

rental valuation, 726
replacement cost, 143, 435
replacement housing, 651
replacement value, 564
res judicata, 451
Residual Constraint Approach, 65
restoration price, 626
restrictive covenant, 516
retrospective valuation, 702
reversion, 457
review appraisal, 427
RICS, 490
right of first refusal, 519
right of occupancy, 162, 383, 667, 669
Right-of-Way, 112
rights in rem, 627
rights of light, 517
Romania, 567
Russia, 129, 386, 611

SAAMCO cap, 745
Saint Kitts and Nevis, 488
sale and rent back, 512
sale evidence, 427
sales comparison, 720
sales comparison grid, 63, 74
sana critica, 472
Saskatchewan, 431
Saudi Arabia, 655, 656
scheduled monument, 505
scheme, 16, 129
  boundary, 105, 107
scheme disregard, 16, 104, 129, 387, 417, 450, 454, 461, 465, 469, 502, 526, 527, 529, 533, 536, 542, 544, 549, 551, 556, 566, 568, 569, 571, 572, 617, 622, 627, 650, 703, 733, 736
scheme of the taking, 422
Scotland, 504
secant rate, 26
section 238, 491
secured lending, 489
self-regulatory organization, 612
set-off, 105, 131, 381, 389, 454, 465, 617
severance, 105, 132, 384, 469, 485, 507, 528, 534, 537, 544, 546, 557, 559, 563, 623, 627, 640, 671, 703, 718
short-form merger, 491
site value, 737
Slovakia, 383, 569
Slovenia, 385, 568
social housing, 423
South Africa, 8, 158, 384, 666
South Dakota, 427
sovereign immunity, 486
Spain, 129, 385, 531, 584, 607
special value, 650
special-affection value, 387, 450, 469, 546, 566
special-purpose property, 428
specific performance, 433
stamp duty, 487, 690
statutory purchase right, 115
statutory redemption, 489
statutory tax sale, 487
statutory valuation formula, 499, 573
stigma, 517, 577, 729, 742
strata title, 492
structural error, 84
subsidence, 519
sunk cost, 437
sunlight, 727
Suriname, 480
surplus proceeds, 420
Sweden, 8, 112, 381, 525, 540
Switzerland, 574, 576

Taiwan, 130, 157, 385, 719, 729
tax foreclosure, 428
tax sale, 420, 487
tax valuation, 720
temporary seizure, 642, 644
terminology divergence, 17
  calendar eras, 134
  directional pair, 131
  institution names, 133
  missing equivalent, 129
  same word, different referent, 133
Thailand, 384, 706
Theil's formula, 15, 74, 78
title validity, 119
trademark, 493
transfer tax, 440
trespass, 669
Trinidad and Tobago, 491
Tunisia, 649
Türkiye, 129
Turkiye, 9, 154, 386, 637, 639, 654

Ukraine, 116, 379, 577
unexhausted improvements, 8, 162, 383, 667, 669
unidades indexadas, 466
unidades reajustables, 465
unified use, 421
Uniform Relocation Act, 486
unimproved value, 737
unit entitlement, 492
unit title, 742
United Arab Emirates, 641, 657
United States, 415
United States Virgin Islands, 489
Uruguay, 384, 463
use value, 144, 479
use-restriction, 381

USPAP, 96
usufruct, 546, 565

vacant possession, 705
valor catastral, 428
valor objetivo, 449
valuation approach, 9, 133
valuation date, 9, 106, 134, 154, 159, 384, 431, 437, 450, 454, 465, 468, 508, 526, 531, 532, 544, 547, 548, 551, 554, 556, 559, 562, 565, 568, 570, 571, 582, 612, 617, 622, 626, 637, 638, 643, 645, 646, 648, 650, 658, 660, 672, 674, 675, 677, 688, 691, 702, 703, 707, 725
value contribution, 25
value effect, 104, 131
  depreciation, 105
  enhancement, 105
value to the owner, 417
valuer accreditation, 656
valuer negligence, 745
variable graph, 27
Verkehrswert, 146
Virginia, 422

war-damage compensation, 116
wartime compensation, 577
wartość odtworzeniowa, 146
Washington, 430
wildfire, 434
Wyoming, 430