

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/xyphb27

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, Lizenzgebührensomme, 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-vollstÄndige-RÄumung-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 Urteilspruch 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 – Verwarungen, 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-sedemikian>

Malaysia – eine rückblickende Bewertung der letzten siebzig Jahre und die gesetzlichen Rahmenbedingungen

Urteile der malaysischen 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), aus, 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 RM (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 berücksichtigt

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 Praktikierenden, <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 Agrobrest (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 thothaen 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 Fehler-toleranz, 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 Bewerbers 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.