

Aktuelle Gerichtsurteile aus Ostasien: Japan, Südkorea, Taiwan

NICHT-ENGLISCHE QUELLEN WERDEN MASCHINELL ÜBERSETZT; ALLE
ZUSAMMENFASSUNGEN STAMMEN AUS EIGENER ENGLISCHER ARBEIT DES
FACHBEREICHES

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 Südasiens 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 vermarktbearbeitbar 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 Kauf 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 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: Gesetzesdatenbank „&“, 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 Schenkungssteuer 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 Teilkäufer 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 Grundrundschriftens zur Immobilienbewertung (財産評価基本通達6項, im Englischen üblicherweise als im Englischen als „Artikel 6“ bezeichnet wird) – ein Verwaltungsgrundrundschrift, 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 (증여세 부과 처분 취소), 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 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 taiwanesishe 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 Fehler-toleranz, 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 taiwanesisches 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 Kautions 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 Kautions 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 Kautions, 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 Kautions *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 Gewerbe-

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 Bewertungsgrenze 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,

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 ein- und zwanzig 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 indiziert 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.