

RIGHT OF WAY

MAGAZIN

Die Stimme der Wegrechtsexperten

ANFÄLLIG FÜR ANGRIFFE

ECHTE BEDROHUNGEN UNSERES
STROMNETZES

MÄRZ/APRIL
2016

IRWA



Richtige Maßnahmen ergreifen

Wenn sich Infrastrukturentscheidungen auf die Gesundheit und das Wohlergehen unserer Bürger auswirken

VON BRAD YARBROUGH

Vor ein paar Jahren sang der Country-Sänger Marshall Dane diese Worte: „Ich bin kein schlechter Kerl, ich hab nur ein paar Fehlentscheidungen getroffen.“ Darin liegt eine Binsenweisheit. Gute Menschen treffen schlechte Entscheidungen. Manche davon sind kostspieliger als andere. Und wenn eine Entscheidung die Gesundheit und das Wohlergehen anderer gefährdet, wird die ethische Seite des Problems wichtiger.

Die Medizinbranche hat seit langem ihre Verpflichtung zu guten Entscheidungen erkannt. Ethischen

Entscheidungen. Sie ist ständig damit konfrontiert, begrenzte Mittel für elementare Bedürfnisse einzusetzen. Das gesamte Konzept der Triage veranschaulicht dieses Dilemma, indem Behandlungen nach dem Schweregrad einer Erkrankung zugeteilt werden, wenn die vorhandenen Mittel für die sofortige Behandlung aller nicht ausreichen.

Im Gesundheitswesen spricht man bei diesen oft gegensätzlichen Anliegen von Bioethik. Obwohl manchmal kontrovers beurteilt, befasst sie sich mit Richtlinien und praktischer Umsetzung, Menschenrechten und finanziellen Interessen, notwendiger Forschung und begrenzten Mitteln.

Es verdient unsere Beachtung, dass die Bioethik auch für unsere Branche von Bedeutung ist. Seit Jahrzehnten werden sehr öffentlich Bedenken wegen der sich verschlechternden Infrastruktur von Amerika geäußert. Werfen wir einen Blick zurück ins Jahr 1984, als Marshall Kaplan seinen Bericht mit dem Titel: „Hard Choices: A Report on the Increasing Gap Between America's Infrastructure Needs and Our Ability to Pay for Them.“ [Schwere Entscheidungen. Ein Bericht über die wachsende Kluft zwischen Amerikas Infrastrukturbedarf und unserer Fähigkeit, das Geld dafür aufzubringen] verfasste. In dem Bericht stellte Kaplan fest: „das Fehlen einer langfristigen einheitlichen Infrastrukturpolitik hat zu einer raschen Verschlechterung der Straßen, Wasserwege und Abwasseranlagen des Landes geführt. Wir haben nicht klug investiert. Die weitere Abwesenheit einer kohärenten Infrastrukturpolitik auf nationaler Ebene wird zu einer deutlichen Verringerung der Lebensqualität in Amerika und der Produktivität der amerikanischen Gesellschaft führen.“

Infrastrukturbelange wirken sich eindeutig auf die Gesundheit und das Wohlergehen unserer Bürger aus. Zum Beleg nur ein paar wenige Beispiele. Hurrikan Katrina raste 2005 über die Golfküste und verursachte über 50 Brüche von Deichen und Hochwassermauern zum Schutz von New Orleans. Diese wurden vom Corps of Engineers der US-Armee konstruiert und errichtet, doch lag die Verantwortung für deren Unterhaltung bei örtlichen Deichverwaltungen. Der Preis für dieses Versagen waren über 1.000 Tote und Sachschäden in Höhe von ungefähr 80 Milliarden US-Dollar in dieser historischen Stadt, die am Ende zu 80 Prozent überflutet war. Im Jahr 2007 stürzte in Minneapolis die Brücke der Autobahn I-35W über den Mississippi ein und forderte 13 Menschenleben und 145 Verletzte. Dieses katastrophale Versagen hätte wohl verhindert werden können, wenn Baumängel durch ordnungsgemäße Wartung erkannt worden wären. Weniger kostspielige Vorfälle sind bei weitem zu zahlreich, um hier erwähnt zu werden.

Dieser Tage ist Flint (Michigan) in den Schlagzeilen. Dort kam es zu einem katastrophalen Infrastrukturausfall, durch

den das Trinkwasser der Stadt nicht mehr trinkbar war. Der Generalstaatsanwalt des Bundesstaats erklärte: „Die Situation in Flint ist eine menschliche Tragödie, in der Familien selbst mit den elementarsten Aspekten des täglichen Lebens zu kämpfen haben.“ Flint ist als wirtschaftlich schwach bekannt; seine Wasserversorgung erfolgt über alte Rohrleitungen, von denen einige bekanntermaßen bleihaltig sind. Die 2014 gefällte Entscheidung, als Kostensparmaßnahme Wasser aus dem verschmutzten Flint River zu entnehmen, hat zu der Krise geführt, zu der örtliche, bundesstaatliche und nationale Behörden beigetragen haben. Schlechte Menschen? Nicht unbedingt. Sie standen ganz einfach vor einer schweren Wahl und haben die falsche Entscheidung getroffen.

Wir brauchen eine Infraethik

Noch nie zuvor hat es eine solche absolute, unbestreitbare Notwendigkeit gegeben, den Schwerpunkt auf die Infrastruktur zu legen. Als Wegrechtsexperten sollten wir uns inmitten dieser Diskussion befinden. Ich bin der Meinung, unsere Branche

sollte „Infraethik“ als neuen Begriff einführen. So wie die Medizinbranche bei der stärkeren Schwerpunktsetzung auf Ethik von der Schaffung des Themas „Bioethik“ profitiert hat, würde die Einführung eines neuen Begriffs mit der Zeit eventuell eine ähnliche Wirkung haben. Wenn es um die Infrastruktur unseres Landes geht, müssen der private und der öffentliche Sektor schwierige Entscheidungen, gute Entscheidungen und natürlich ethische Entscheidungen treffen. Wir müssen die richtigen Maßnahmen ergreifen und sie richtig durchführen. Dies muss selbst bei einem immensen Bedarf und begrenzten Mitteln unsere gemeinsame Verpflichtung sein.

Ich habe die Rolle unserer Branche bei der Deckung des Infrastrukturbedarfs unseres Landes stets zu schätzen gewusst. Wir müssen dies nun mit stärkerer Betonung der damit verbundenen ethischen Fragen tun. Schließlich sollten Experten für Wegerecht stets bestrebt sein, die Dinge auf den „rechten Weg“ zu bringen. 🗺



Brad ist Eigentümer und CEO von Pilgrim Land Services, einer Wegerecht-Dienstleistungsgesellschaft in Oklahoma City. Mit über 35 Jahren Erfahrung in der Öl- und Gasindustrie hat er Kunden im ganzen Land und ein umfangreiches Netzwerk von Wegerechtsexperten und Agenten.



NIMBYismus Einhalt gebieten

Fünf Richtlinien, damit der Widerstand von Projektgegnern nicht außer Kontrolle gerät

VON JAMES KENT

Das „Nicht bei mir hinterm Haus“-Syndrom (Not In My Backyard; NIMBY) wird oft für das Werk einer Gemeinschaft gehalten, die mit Ablehnung oder Widerstand auf ein neues Projekt reagiert. Aber NIMBY-Probleme beginnen nicht als unkontrollierbare Ereignisse, die Projekte garantiert zum Scheitern bringen. In Wirklichkeit entstehen sie als Folge davon, wie ein Projekt den davon Betroffenen zum ersten Mal vorgestellt wird.

Die Umsetzung eines Projekts in einer Gemeinschaft bestimmt, ob sich dafür Unterstützung entwickelt und ob diese Unterstützung anhält und wächst oder ob die Projektgegner die Oberhand gewinnen. Bei der Ankündigung eines neuen Projekts beginnen Unternehmen normalerweise mit einer Pressemitteilung oder einer offiziellen Gemeindefestsetzung. Die Nutzung einer dieser Möglichkeiten als erste Mitteilung öffnet garantiert Tür und Tor für eine NIMBY-Reaktion. Die Menschen fühlen sich bedroht, wenn ihnen keine Gelegenheit gegeben wurde, an der Gestaltung ihrer Umwelt teilzunehmen und sie zu steuern. Ohne Stimmrecht in der Sache oder ein Verfahren für den Umgang mit der Veränderung ist Widerstand der einzige Weg, sich Erleichterung zu verschaffen.

Um im Lebenszyklus eines Projekts nicht schon von vornherein eine Störreaktion hervorzurufen, wird eine andere Form des Zusammenwirkens mit den Anwohnern benötigt. Ein Ansatz, der sich als sehr erfolgreich erwiesen hat, ist die Nutzung

informeller Netzwerke und direkter persönlicher Kommunikation, wenn ein Projekt zum ersten Mal vorgestellt wird. Durch zwanglose Gespräche mit Anwohnern können die Bauträger die Bürger auf eine Weise mit dem Projekt bekannt machen, die ihnen das informelle Ansprechen von Problemen oder Bedenken ermöglicht. So können die von dem Projekt Betroffenen dessen Vorteile und Auswirkungen erkennen, lange bevor eine offizielle Sitzung abgehalten oder eine Pressemitteilung geschrieben wird. Gezieltes Einbeziehen lokaler Begegnungsorte wie Bauernmärkte, Schönheitssalons, Cafés und Restaurants ist ein idealer Weg, um den Prozess in Gang zu bringen.

Verringern des sozialen Risikos

Die folgenden fünf Richtlinien können Ihnen beim Verständnis lokaler kultureller Belange behilflich sein und gleichzeitig das soziale Risiko verringern und das Auftreten oder Ausbreiten einer NIMBY-Reaktion verhindern.

- 1 **Sie sind sowohl Außenseiter als auch ein künftiger Teil der Gemeinde.** Erkundigen Sie sich über den Ort, bevor Sie offizielle Sitzungen abhalten oder Aktivitäten durchführen. Erfassen Sie, wie eine Gemeinschaft von Anwohnern funktioniert, bevor Sie in sie eindringen. Sind informelle Netzwerke als vertrauenswürdige Kommunikationsmittel oder natürliche Hilfsmittel anerkannt? Gibt es bekannte Trittbrettfahrer? Je mehr Sie über die Menschen wissen, desto besser sind Ihre Chancen, dass Ihr Projekt in der lokalen Kultur akzeptiert wird.
- 2 **Anwohner wissen mehr über ihre Umgebung als alle anderen.** Das heißt, dass die Leute gelernt haben, mit Veränderungen auf ihre Weise umzugehen. Wenn man versteht, wie eine Gemeinschaft von Anwohnern Veränderungen wahrnimmt und mit ihnen umgeht, kann das Projekt entsprechend verschoben werden.
- 3 **Lassen Sie betroffene Bürgern zu Wort kommen.** Was ist wichtig für die Anwohnergemeinschaft und wie passt das Projekt in die lokale Kultur? Wenn wir die Menschen in den Umgang

mit möglichen Veränderungen in ihrer Umgebung einbeziehen, kann das Projekt im Gefüge der Gemeinschaft aufgehen, was allen nützt.

4 **Die Menschen vertrauen laufender und persönlicher Kommunikation.**

Es ist wichtig, täglich einen Unternehmensvertreter für den regelmäßigen Kontakt mit den Bürgern vor Ort zu haben und so Vorhersagbarkeit und Konsistenz zu bieten.

5 **Beziehen Sie die Betroffenen direkt ein.**

Ihre Interessen sind wahrscheinlich breit gefächert und auf das Wohlergehen der Gemeinschaft als Ganzes gerichtet. Es ist problematisch, sich beim Verständnis von Problemen der Anwohnergemeinschaft auf Interessenten zu verlassen. Deren Interessen sind recht eng und auf die eigenen Ziele konzentriert.

Bei Anwendung dieser Richtlinien werden potenzielle NIMBY-Protestler zum Teil einer Arbeitsbeziehung mit

dem Projekt. Wenn nun also ideologisch motivierte Personen bei der ersten Sitzung auftauchen – und das tun sie immer – können diese engagierten Bürger als Puffer wirken, der Angriffe von engstirnigen oder speziellen Interessen abblockt.

Goodwill schaffen

Beziehungen zu Anwohnergemeinschaften sind heute mit dem Projekterfolg verknüpft. Daher sollte jede Projektplanung eine Vorabbeurteilung der Gemeinschaft und informelle persönliche Kommunikation umfassen. Kenntnis der Kultur und ihrer Einflüsse auf Verhaltensweisen bietet Branchenführern eine wirksame Möglichkeit ihre Projekte an Fallstricken und anderen Überraschungen vorbeizumanövrieren, die zu Verzögerungen oder gar zu einem Projektstopp führen. Schließen Sie sich also zu einem frühen Zeitpunkt des Projekts mit der Anwohnergemeinschaft zusammen und verhindern Sie so, dass sich NIMBY-ismus je zu einem projektschädigenden Problem entwickeln kann. ✪



Als Präsident der JKA Group ist Jim globaler Sozialökologe und Befürworter der Nutzung kulturbasierter Strategien bei der Vorstellung von Infrastrukturprojekten gegenüber lokalen Gemeinschaften. Kontakt: jkent@jkagroup.com.



DIE EIGENE HAFTUNG BEGRENZEN

Eine Vertragsklausel kann das Risikopotenzial von Taxatoren minimieren helfen

VON PETER T. CHRISTENSEN, ESQ.

Vor kurzem wurde ein zertifizierter Immobilienschätzer an der Westküste von einem kommerziellen Kreditgeber wegen beruflicher Fahrlässigkeit verklagt. Der Kreditgeber hatte ein kurzfristiges Darlehen mit hohen Zinsen an einen Investor/Bauunternehmer für den Kauf einer großen Grundstücksparzelle gewährt. Der Kreditnehmer hatte vor, die Parzelle zu teilen und in Form von Mini-Ranches zu verkaufen.

Der Wert des Grundstücks wurde 2007 auf etwa 5 Millionen US-Dollar geschätzt, wobei der Kreditgeber ein Darlehen von 3,2 US-Dollar gewährt hatte. Innerhalb von wenigen Monaten nach Abschluss geriet das Projekt wegen der Finanzkrise ins Schlingern, und Anfang 2009 war der Kreditnehmer in Zahlungsverzug. Das Grundstück wurde bei der Zwangsvollstreckung im Jahr 2010 für 1,8 Millionen US-Dollar verkauft, womit der Kreditgeber auf einem Defizit von über 1,5 Millionen US-Dollar an nicht geleisteten Tilgungs- und Zinszahlungen sitzen blieb.

In seiner Klage hatte der Kreditgeber behauptet, dass der Immobilienschätzer einen schweren Fehler begangen hätte, indem er die Flächennutzungszone falsch bestimmt und angegeben habe, dass das Land als unterteilbare Zone für landwirtschaftliche Nutzung auswies, während es tatsächlich als Zone für Landwirtschaft/Naturschutz vorgesehen war, was eine Unterteilung ausschloss. Der Kreditgeber behauptete, dass der Unterschied in der Flächennutzung den Wert des Grundstücks um Millionen verringerte und dass dies die Ursache für das große Defizit war. Außerdem behauptete der Kreditgeber, das Darlehen von Anfang nicht hätte gewährt zu haben, wenn der Immobilienschätzer die Flächennutzungszone richtig angegeben hätte. Die Schadensersatzforderung des Kreditgebers in Höhe von 1,5 Millionen US-Dollar überstieg die Deckungsgrenze der Versicherung gegen Fehler und Auslassungen des Immobilienschätzers beträchtlich.

Der beklagte Sachverständige sah sich mit einer ernsten Situation konfrontiert. Wäre er für die gesamte Schadensersatzforderung des Kreditgebers für haftbar befunden worden, würde das Urteil gegen den Sachverständigen nicht nur dessen Versicherungspolice, sondern auch sein Privatvermögen erschöpfen. Glücklicherweise verlief der Prozess jedoch nicht so, wie der Kreditgeber gehofft hatte, und die Parteien schlossen einen Vergleich zu einem geringen Prozentsatz der ursprünglich geforderten 1,5 Millionen US-Dollar.

Wie konnte dieser katastrophale Verlust verhindert werden? Der Immobilienschätzer hatte einen Mandatsvertrag mit einer Haftungsbeschränkungsklausel, die festlegte, dass die maximale Haftbarkeit des Sachverständigen nicht höher als das für den Auftrag erhaltene Honorar – im vorliegenden Fall 7.500 US-Dollar – beträgt. Zwar wurde der Vergleich nicht zu diesem geringen Betrag geschlossen, doch erwies sich die Haftungsobergrenze als hinreichende Einrede, so dass der Kreditgeber gezwungen war, sich für eine viel geringeren

als den ursprünglich geforderten Betrag zu vergleichen.

Haftungsbeschränkungsklauseln

Im Allgemeinen sind Haftungsbeschränkungsklauseln Vertragsbestimmungen, mit denen eine Obergrenze für die Haftung einer Partei in einem Vertrag oder einer Transaktion gesetzt wird. Die Klausel kann die Haftung nur einer Partei begrenzen oder gegenseitig sein. Obwohl die größten kommerziellen Gutachterfirmen und auch viele kleinere Haftungsbeschränkungsklauseln in ihren Auftragsbedingungen verwenden, sind sie in Verträgen anderer freier Berufe häufiger anzutreffen – insbesondere bei Architekten, und zwar aufgrund einer langjährigen Anleitung zur Vertragsgestaltung durch das American Institute of Architects.

Und was die Nutzung solcher Klauseln durch Immobilienschätzer angeht, sehen manche deren Notwendigkeit nicht ein, während andere sie für unprofessionell halten. Ich habe Immobilienschätzer schon fragen gehört: „Warum sollte ein Immobilienschätzer seine Haftung begrenzen? Jeder sollte doch für seine Fehler einstehen.“ Diese Haltung lässt sich leichter einnehmen, wenn man noch nicht Beklagter in einem leichtfertig angestrebten Verfahren wegen beruflicher Fahrlässigkeit oder einer nicht ganz so leichtfertigen Klage gewesen ist, wo ein unbeabsichtigter Fehler Sie für Millionen von Dollar persönlich haftbar macht. In jedem Fall bevorzugt der Gesetzgeber, dass Personen für ihre Rechtsverletzungen rechtlich zur Verantwortung gezogen werden können, weswegen Haftungsbeschränkungsklauseln in Verträgen freier Berufsgruppen vom Gericht strikt ausgelegt werden und manchmal sogar nicht durchsetzbar sind.

Nutzung einer Haftungsbergrenze

Andererseits gibt es abgesehen vom Wunsch der Immobilienschätzer, im Fall einer Klage ihre Haut zu retten, auch legitime Grundsatzüberlegungen dafür, dass Immobilienschätzer ihre Haftung zu begrenzen suchen. Ist es denn fair, dass der Immobilienschätzer zum finanziellen Sündenbock bei Transaktionen in Höhe von mehreren Millionen Dollar gemacht wird? Die von Immobilienschätzern berechneten Honorare sind im Vergleich zum Wert der Grundstücke und Transaktionen im Allgemeinen bescheiden. Außerdem ist es der Mandant, der wirtschaftlich am meisten von der Transaktion profitiert, sei es ein Darlehen, für das der Kreditgeber Gebühren und Zinsen einnimmt, oder eine Transaktion wie die Spende eines Naturschutzgebiets, durch die der Eigentümer Steuern in Millionenhöhe spart. Und die Mandanten des Immobilienschätzers, ob Kreditgeber oder nicht, sind normalerweise in einer besseren Lage als der Immobilienschätzer, das Gesamtrisiko einer bestimmten Transaktion abzuschätzen. Der Kreditgeber kennt zum Beispiel die Kreditwürdigkeit und Zahlungsfähigkeit des Kreditnehmers und legt die Darlehensbedingungen und den Zinssatz entsprechend fest. Der Kreditgeber kann das Risiko auch auf Hunderte oder Tausende von Darlehenstransaktionen verteilen. Das Schätzhonorar ist andererseits sicherlich nicht auf das Risiko einer Transaktion abgestellt und beruht nahezu mit Sicherheit nicht auf der Erwartung, dass ein Immobilienschätzer als finanzieller Bürge für ein Wertgutachten fungieren soll.

Die Entscheidung für die Nutzung von Haftungsbergrenzungsklauseln ist nichtsdestoweniger eine individuelle Geschäftsentscheidung unter Berücksichtigung der Praxis des Immobilienschätzers und eventueller Widerstände seitens der Mandanten. Wenn ich meine Mandanten rechtlich berate, halte ich normalerweise die oft gehegte Ansicht, dass Haftungsbergrenzungen nicht durchsetzbar sind, für irrelevant. In den meisten Bundesstaaten trifft das nicht zu. Wenn Haftungsbergrenzen unter Berücksichtigung der jeweiligen Feinheiten der Gesetzeslage in einem Bundesstaat gut aufgesetzt sind, sind die Chancen für ihre Durchsetzbarkeit gut.

Selbst wenn sie nicht voll durchsetzbar sind, können Haftungsbergrenzungsklauseln die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Klage dennoch verringern oder zumindest die Höhe von tatsächlich eingereichten Schadensersatzklagen reduzieren. Manche Gerichtsverfahren werden vermieden, weil die Parteien die Auftragsbedingungen lesen und sich nach Bemerkungen der Haftungsbergrenze gegen eine Klage entscheiden. In anderen Situationen wird über die Haftungsbergrenze

“...Haftungsbergrenzungsklauseln können die Wahrscheinlichkeit einer tatsächlichen Klage dennoch verringern oder zumindest die Höhe von tatsächlich eingereichten Schadensersatzklagen reduzieren.”

im Fall einer Klage prozessiert werden müssen, was den Kläger veranlassen kann, den Fall für einen geringeren als den ansonsten zurückgewonnenen Betrag beizulegen. Somit rate ich meinen Mandanten normalerweise zu einer Haftungsbergrenzungsklausel in Verträgen, sofern dadurch die Beziehung zum Kunden nicht von Anfang an belastet wird.

Eine Musterklausel

Ziehen Sie eine Haftungsbergrenzungsklausel wie die folgende in Betracht, aber nur nach Beratung mit Ihrem eigenen Rechtsbeistand:

Gegenseitige Haftungsbergrenzung Schätzer und Mandant sind sich einig, dass die folgende gegenseitige Haftungsbergrenzung unter Berücksichtigung des zu berechnenden Honorars und des Charakters der vertragsgemäßen Leistungen des Schätzers vereinbart wird. Schätzer und Mandant vereinbaren, dass die maximale Gesamthaftung und gesamtschuldnerische Haftung der einen Partei und ihrer Angestellten gegenüber der anderen Partei im weitesten nach geltendem Recht zulässigen Maß für Ansprüche und Klagegründe aus diesem Vertrag oder für Schätzergutachten oder sonstige vertraglichen Leistungen auf einen Betrag von [\$25.000] oder auf die vom Schätzer insgesamt berechneten Honorare und Kosten für die den Ansprüchen oder Klagegründen zugrunde liegenden Leistungen begrenzt ist, sofern der letztere Betrag höher ist. Die Begrenzung der Haftung erstreckt sich auf alle Arten von Ansprüchen oder Klagegründen aus der Verletzung des Vertrages oder wegen unerlaubter Handlung, darunter ohne Einschränkung Ansprüche/Klagegründe wegen Fahrlässigkeit, beruflicher Fahrlässigkeit oder fahrlässiger Täuschung seitens einer der Parteien oder ihrer Angestellten, jedoch unter Ausschluss von Ansprüchen/Klagegründen wegen vorsätzlich betrügerischem Verhalten, kriminellen Verhalten oder vorsätzlich verursachten Personenschäden. Die Angestellten jeder Partei sind als Drittbegünstigte dieser Haftungsbergrenzung vorgesehen. „Angestellte“ im Sinne dieses Absatzes sind das Personal, die Mitarbeiter, Auftragnehmer, Mitglieder, Partner und Aktionäre der jeweiligen Partei. Schätzer und Mandant stimmen darin überein, dass es ihnen freistand, andere als die genannten Bedingungen auszuhandeln oder mit anderen Parteien einen Vertrag zu schließen.

Diese Klausel geht auf Fragen ein, die oft die Durchsetzung behindern. Sie ist gegenseitig, begrenzt nicht nur die Haftung des Schätzers gegenüber dem Mandanten, sondern auch die des Mandanten gegenüber dem Schätzer. Dies wird für die meisten Gutachterfirmen nicht als Schwäche angesehen, denn der einzige Schaden, den Mandanten zufügen können, entsteht durch Nichtbezahlung des Schätzers. Die Klausel setzt auch eine Haftungsbergrenze, die sinnvoll ist und über dem Gutachterhonorar liegt (sofern das Honorar einen Betrag von 25.000 US-Dollar nicht übersteigt) und überwindet so rechtliche Argumente, dass die Obergrenze unangemessen gering sei oder dass der Schätzer kein Haftungsrisiko für seine Fahrlässigkeit eingeht. Die Musterklausel dehnt die Obergrenze auch klar auf die Fahrlässigkeit des Schätzers aus, was nach Gesetzen in manchen Bundesstaaten ausdrücklich genannt sein muss. Schließlich ist die Klausel auch um eine Ausdehnung der Obergrenze auf die „Angestellten“ der Parteien bemüht, denn es hat in der Tat Fälle gegeben, in denen Gerichte befunden haben, dass die Obergrenze nur für die Firma selbst, aber nicht für einzelne Fachkräfte in der Firma, die keine Vertragspartner und nicht gesondert erwähnt waren, gelte. ☛

©2015 Nachdruck mit Genehmigung des Appraisal Institute, Chicago, Illinois. Alle Rechte vorbehalten. Dieser Artikel erschien zuerst in der ersten Quartalsausgabe des Valuation Magazine. (Hinweis: Dieser Artikel ist nicht als Rechtsberatung gedacht, nach der gehandelt werden soll, sondern soll zur Beratung mit einem geeigneten Rechtsanwalt auffordern.



Peter ist Justitiar bei LIA Administrators & Insurance, einem Unternehmen, das sich seit 1977 auf Versicherung gegen Fehler und Auslassungen und die Verhinderung von Verlusten für die

Berufsgruppe der Schätzer und Taxatoren spezialisiert. Weitere Informationen finden Sie unter www.liability.com.



MELDER VOR ORT

Wegrechtsexperten sind gut für den Datenschutz positioniert

VON BETH MINEAR, ESQ.

Auf der ganzen Welt bilden Fragen der inneren Sicherheit eine Hauptüberlegung in fast jedem Unternehmen. Vorbei sind die Tage, als wir eine terroristische Bedrohung oder einen Terrorakt aus dem sicheren Abstand eines Fernsehgeräts oder einer Tageszeitung wahrgenommen haben.

In Wirklichkeit können sich solche Bedrohungen überall ereignen; sie sind allgegenwärtig. Als Reaktion darauf hat das Department of Homeland Security (DHS) der USA eine Kampagne gestartet, mit der die Bürger aufgefordert werden, auffällige Sachverhalte zu melden („If you see something, say something.“ Deutsch etwa: „Wenn Sie etwas bemerken, geben Sie Bescheid.“) Über Werbespots im Dienste der Öffentlichkeit, eine App für Smartphones und Tablets, in Flughäfen und auf der DHS-Website sowie über andere Kanäle werden Informationen verbreitet.

Angesichts der von der Wegrechtbranche abgedeckten physischen Fläche ist keine andere Einzelbranche besser positioniert, als Melder vor Ort zu fungieren. Da sie sowohl in ländlichen Gegenden als auch in dicht bevölkerten Städten überall in den USA an Projekten arbeiten, ist es recht wahrscheinlich, dass unsere Experten das Auftreten von außergewöhnlichen Dingen bemerken. Erfolgreiche Sachverständige sind ja in Beobachtung und Analyse geschult. Wenn wir Bedrohungen der Öffentlichkeit und unserer lebenswichtigen Infrastruktur erkennen und wissen, wie wir uns in das bereits bestehende aktive Meldesystem einbinden können, können wir die Strafverfolgungsbehörden beim täglichen Früherkennen von und Reagieren auf Bedrohungen unterstützen.



Wo Bedrohungen entstehen

Manche Bedrohungen kommen von Hackern und der scheinbar endlosen Zahl von Viren, die die Computernetzwerke von Banken, Versorgungsunternehmen und Regierungsstellen angreifen, wo sensible oder persönliche Daten gefährdet oder gestohlen werden können. Durch Wikileaks wurde bekannt, dass die US-Regierung davon ausgeht, dass es auch „harte“ Ziele in den Vereinigten Staaten gibt, die durch Angriffe gefährdet sind, insbesondere Pipelines. Daraufhin hat die Transportsicherheitsbehörde eine aktive Überwachung auf mögliche Angriffe gegen den Pipeline-Sektor begonnen.

Nach Aussagen des Department of Homeland Security können verdächtige Handlungen sowohl gewöhnliche als auch ungewöhnliche Dinge von Päckchen bis zu Fahrzeugen umfassen, die deplatziert erscheinen. Hierzu gehören auch Personen, die sich auf ungewöhnliche Weise für ein Gebäude, ein Wirtschaftsgut oder Wahrzeichen interessieren und sich über Tourismus oder Neugier hinaus dort aufhalten, oder jene, die eine enorme Menge von detaillierten Fragen über eine Einrichtung, ein Gebiet oder einen Prozess stellen.

In Wirklichkeit ist es viel wahrscheinlicher geworden, dass einheimische Personen auf unserem Boden Terrorakte begehen. Es ist schon zu vielen Versuche gegen den Energiesektor gekommen, darunter improvisierte Sprengvorrichtungen an Pipelines in Oklahoma und Bohranlagen in Pennsylvania. Ob es sich nun um Grundstücksbesitzer, Umweltschützer, Fracking-Gegner oder andere handelt, einheimischer Terror ist zu einer Realität geworden und die Identifizierung der Täter ist nun eine unserer größten Herausforderungen.

Kritische Infrastrukturdaten

Bei einem typischen Projekt haben Wegrechtsexperten Einsicht in firmeneigene Karten, Konstruktionspläne und Detailzeichnungen, die für die Identifizierung von Parzellen und die Bewertung von Projekttrouten entscheidend sind. Aus Sicht der inneren Sicherheit können diese Daten als kritische Infrastrukturdaten angesehen werden. Unsere

Branche hat Zugang zu wichtigen Informationen über die „harten“ Ziele des Landes: Pläne für Hochgeschwindigkeits-Bahnstrecken, das Auswechseln von Stromübertragungsmasten oder die Stromerzeugung, Pipelines für Erdgas, verflüssigtes Erdgas oder Erdöl oder Fernstraßen und Bundesautobahnen.

Oft müssen sowohl beaufsichtigte als auch unbeaufsichtigte Unternehmen im Zuge von umweltrechtlichen und anderen Genehmigungsverfahren technische Zeichnungen und Konstruktionszeichnungen bei regionalen oder nationalen Behörden einreichen. Um kritische Infrastrukturdaten gemäß dem für das Unternehmen geltenden Äquivalent des US-Gesetzes zur Informationsfreiheit (FOIA) zu schützen, müssen unsere Mandanten genau wissen, wie diese Informationen einzureichen sind und welche Verfahren dafür notwendig sind, zum Beispiel ein Anschreiben mit spezifischen Vorbehalten.

Manche Unternehmen fordern einen speziellen Stempel zur Kennzeichnung von Karten und Dokumenten für Aufsichtsbeamte, damit sie Informationen legal schützen und sie von der Öffentlichkeit fernhalten können. Ein genaues Verständnis des Gesetzes über kritische Infrastrukturdaten von 2002 (Homeland Security Act von 2002, Public Law 107-296) ist hier von großem Nutzen, und solide Wegrechtsgesellschaften sollten dessen Schutzmaßnahmen kennen und mit Mandanten darüber sprechen können. Das US-Gesetz über innere Sicherheit (Homeland Security Act) bezeichnet einige der Vermögenswerte des Landes als kritische Infrastruktur und stellt ein Programm für den Schutz solcher Daten vor öffentlicher Verbreitung durch das FOIA oder auf andere Weise auf.

Regulierungsaufsicht

Es gibt besondere Schutzmaßnahmen für die Einreichung von Plänen, technischen und/oder Konstruktionszeichnungen für Großprojekte, über die die Federal Energy Regulatory Commission (FERC) die Aufsicht hat. Nach dem September 2001 handelte die FERC mit Bestimmtheit und demonstrierte ihre nationale Stärke als Aufsichtsbehörde. Einen Monat nach den Angriffen gab die FERC die Bestimmung PL-02-1-000 heraus, gemäß der als kritische Energieinfrastrukturdaten (CEII) angesehene Informationen aus öffentlichen Quellen entfernt und in Zukunft nicht mehr öffentlich zugänglich gemacht werden. Nach den FERC-Bestimmungen werden die CEII als „spezifische technische



Städte in allen Teilen der USA haben die öffentliche Werbekampagne des Department of Homeland Security umgesetzt, mit der die Bürger aufgefordert werden, verdächtige Aktivitäten zu melden.

Daten zu Gefährdungen oder Konstruktionsdetails von geplanten oder bestehenden kritischen Infrastrukturelementen“ definiert. In späteren Ausgaben wurden die CEII-Bestimmungen genauer definiert und abgeändert, darunter die Erwartung, das Grundstücksbesitzer bereinigte Karten zu den ihre Grundstücke kreuzenden Infrastrukturwegen einsehen können, allerdings mit sachgemäßem Umgang und mit Genehmigung, doch hat die Stärke der ursprünglichen Reaktion der FERC weitgehend den Angriffen jener standgehalten, die sie zu schwächen suchten.

Speziell für der Stromübertragungssektor gab die FERC im Januar 2008 die Anordnung Nr. 706 heraus, die acht Zuverlässigkeitsnormen für kritische Infrastruktur (CIP-002-1 bis CIP-009-1) genehmigt hat, deren geänderte Fassung 2 im April 2010 in Kraft getreten ist. Die CIP-



Im Jahr 2013 durchtrennten Angreifer die unterirdischen Leitungen, bevor sie auf die Transformatoren eines Umspannwerks in Kalifornien schossen und Sachschäden in Höhe von mehr als 15 Millionen US-Dollar verursachten.

Normen verlangen, dass bestimmte Benutzer, Eigentümer und Betreiber des Stromerzeugungs- und Übertragungssystems bestimmte Standards zur Sicherung von kritischen Internet-Ressourcen einhalten und die Stromerzeugung, -übertragung und die Distributionsinfrastruktur in Echtzeit vor Eingriffen und unbefugter Nutzung aus dem Internet schützen. Das heißt, dass Stromgesellschaften und deren Auftragnehmer bestimmte Internet-Sicherungsmaßnahmen ergreifen müssen, um die kritischen Infrastrukturdaten vor dem Diebstahl aus dem Internet zu schützen.

Behutsam vorgehen

Ob als Verwaltungsfachkraft, die für das Einreichen von Detailplänen als Beilage für Genehmigungen verantwortlich ist, oder als Projektmanager, der

im Auftrag eines Mandanten Schulungen und Prozessmanagement-Standards überwacht, muss jedem Wegrechtsexperten klar sein, wie entscheidend diese Funktion für die Sicherheit unseres Landes sein kann. Auf Sitzungen zu Projektbeginn muss jeder auf die Notwendigkeit des Schutzes kritischer Infrastrukturdaten hingewiesen werden. Der Arbeitgeber des Beauftragten wird hierzu wahrscheinlich um die Unterzeichnung einer Geheimhaltungs- und/oder Vertraulichkeitsvereinbarung gebeten. Auch wenn Offenheit ein Markenzeichen einer guten Wegrechtsgesellschaft und eines guten Teams darin ist, das zusätzliche Wissen, wie sensibel manche Daten sein können, wird sicher das eine Unternehmen vom anderen abheben.

Wenn nun ein Wegrechtsexperte etwas Ungewöhnliches bemerkt, wie harmlos es auch immer sein mag, an wen sollte das gemeldet werden? Das Department of Homeland Security hat Vertreter bei den örtlichen Strafverfolgungsbehörden und eigene Büros in den einzelnen Bundesstaaten. Bevor Sie mit der Arbeit für einen neuen Mandanten oder in einem neuen Gerichtsbezirk beginnen, stimmen Sie sich mit Ihrem Arbeitgeber und dem Unternehmen des Mandanten ab, damit Sie die für Ihren Aufenthaltsort geltende Rufnummer zur Meldung von verdächtigen Aktivitäten haben. Sie sollten bei der Meldung angeben können, wen oder was Sie gesehen haben, wann und wo dies war, warum sie Verdacht geschöpft haben und wie man Sie erreichen kann.

Da wir recht zahlreich sind und eine große geographische Reichweite sowie umfangreiche Fachkenntnisse haben, können wir Wegrechtsexperten einen wichtigen Beitrag für die Interessen unseres Landes leisten. Ob als Melder mit Augen und Ohren vor Ort oder als Beschützer von Daten über unsere kritische Infrastruktur sind wir verpflichtet, die Disziplin und Kommunikationsfähigkeiten zum Schutz der Vermögenswerte unserer Mandanten und der Öffentlichkeit als Ganzes zu kennen und unter Beweis zu stellen. Wenn Ihnen etwas auffällt, melden Sie es. 🌟

Contract Land Staff ist eines von zehn Mitgliedsunternehmen des Right of Way Consultants Council, der die in diesem Artikel empfohlenen bewährten Methoden unterstützt. Weitere Informationen zur Mitgliedschaft oder zu Ressourcen finden Sie unter www.rowcouncil.org.



Beth ist Vizepräsidentin und Projektmanagement-Strategin bei Contract Land Staff und Expertein auf den Gebieten Projekte zur Verbesserung der Infrastruktur, öffentliche Finanzierung und Enteignung im öffentlichen Interesse.



ZUM BEGRIFF DER **ERWEITERTEN PARZELLE**

Eines der komplizierteren Probleme bei heutigen Enteignungsgutachten

VON ORELL ANDERSON, MAI, JACK WILLIAMSON, PH.D. UND ALEXANDER WOHL

Der Begriff der erweiterten Parzelle („larger parcel“) lässt nach gegenwärtigem Verständnis viel Raum für Interpretation, Verwirrung und Missbrauch. Da er von den Gerichten definiert wird, ist er nicht statisch, so dass sich unser Verständnis der erweiterten Parzelle weiterhin ändert, sobald Gerichte über entsprechende Fälle zu befinden haben und Immobilienschätzer zur Bewertung der für enteignet erklärten Grundstücke herangezogen werden. Bis jetzt ist die erweiterte Parzelle nur vage definiert, wird oft missverstanden und bildet doch ein entscheidendes Element in Enteignungsgutachten, wobei die Beweislast oft am Immobilienschätzer hängenbleibt.

Literaturschau

Für einen solchen Schlüsselbegriff finden sich sowohl in der wissenschaftlichen als auch in der angewandten Literatur recht wenige Stellen, wo die erweiterte Parzelle und die damit verbundene Vielschichtigkeit angesprochen, geschweige denn genauer behandelt würde. Das Wörterbuch für Immobilienschätzung bietet eine nützliche Definition der erweiterten Parzelle, doch wird der Begriff im Handbuch „The Appraisal of Real Estate“ [Die Bewertung von Grundstücken] des Appraisal Institute gar nicht

und in den Wegerechtsgrundsätzen der IRWA nur kurz erwähnt.

Die vom Appraisal Institute und dem US-Justizministerium herausgegebenen „Einheitlichen Bewertungsstandards für den Erwerb von Grundstücken durch die US-Regierung“, auch als „Yellow Book“ bekannt, bieten nützliche Richtlinien für die Bestimmung der erweiterten Parzelle. Doch sind dies praktische Richtlinien für den Immobilienschätzer, die nicht auf die Nuancen der stärksten und besten Nutzung und der erweiterten Parzelle eingehen. Zwar wurde die erweiterte Parzelle in vom Right of Way Magazine und vom Valuation Magazine des Appraisal Institute veröffentlichten

Artikeln angesprochen, doch wurden darin im Allgemeinen bundesstaatliche und nationale Gesetz, einflussreiche Fälle oder J.D. Eatons „Real Estate Valuation in Litigation“ [Bewertung von Grundstücken in Gerichtsverfahren] angeführt. Die 1995 veröffentlichte Arbeit von Eaton ist bei weitem die am häufigsten zitierte Quelle. Er widmete der erweiterten Parzelle ein Kapitel mit 26 Seiten, was es zur umfangreichsten wissenschaftlichen Quelle macht, die je veröffentlicht wurde. Außer Eaton gibt es nur eine Handvoll von in Peer Reviews überprüften Artikeln, in denen die erweiterte Parzelle erwähnt wird, von einer ausführlichen Behandlung ganz zu schweigen. Am häufigsten zitiert wird ein Artikel von Tony Sevelka, der 2003 im *Appraisal Journal* publiziert wurde.

Betrachtung der Bedingungen

Die Wichtigkeit einer Definition der erweiterten Parzelle ist offensichtlich, wenn wir uns die besonderen Bedingungen eines Enteignungsgutachtens vor Augen führen. In einem Wegnahmefall schätzt der Immobilienschätzer den Marktwert für eine nichtmarktwirtschaftliche Transaktion mit einem verkaufsunwilligen Verkäufer. Bei einer normalen Grundstückstransaktion ist der Marktwert der Betrag, den ein kaufbereiter Käufer unter Bedingungen des offenen Marktes zahlen würde. Der Käufer bewertet das Grundstück in gewisser Weise nach seinem wirtschaftlichen Wert – für die Bebauung, als Wohnstätte, als Investition oder aus persönlichen Gründen – und der Preis spiegelt den Wert für den Käufer wider. Der Markt bestimmt somit die stärkste und beste Nutzung des Grundstücks nach dem Gesetz von Angebot und Nachfrage.

Wenn eine Regierungsstelle das Grundstück durch Enteignung im öffentlichen Interesse (Eminent Domain) an sich nimmt, gibt es keinen verkaufsbereiten Verkäufer, wird das Grundstück nicht auf den Markt gebracht und kann das weggenommene Land eventuell nicht selbstständig als Parzelle gelten, die je auf dem Grundstücksmarkt verkauft werden könnte. Die Regierungsstelle kann einen seltsam geformten Streifen Erde für die Verbreiterung einer Fernstraße, als Trasse für eine Pipeline oder als Korridor für Übertragungsleitungen erwerben. Der Landstreifen würde wahrscheinlich nie am Markt gehandelt, also muss der Immobilienschätzer das weggenommene Land als Teil einer größeren Parzelle ansehen, um dessen Marktwert zu bestimmen. In gewisser Weise betrachtet der Schätzer das Grundstück vom Blickpunkt des Marktes aus. Statt dass der Markt die stärkste und beste Nutzung des Grundstücks bestimmt, muss der Schätzer die stärkste und beste Nutzung anhand von Marktdaten analysieren. Diese Analyse erfordert oft, dass das Grundstück als Teil einer größeren Parzelle betrachtet wird. Wenn diese stärkste und beste Nutzung der erweiterten Parzelle rechtlich zulässig, physisch möglich, finanziell

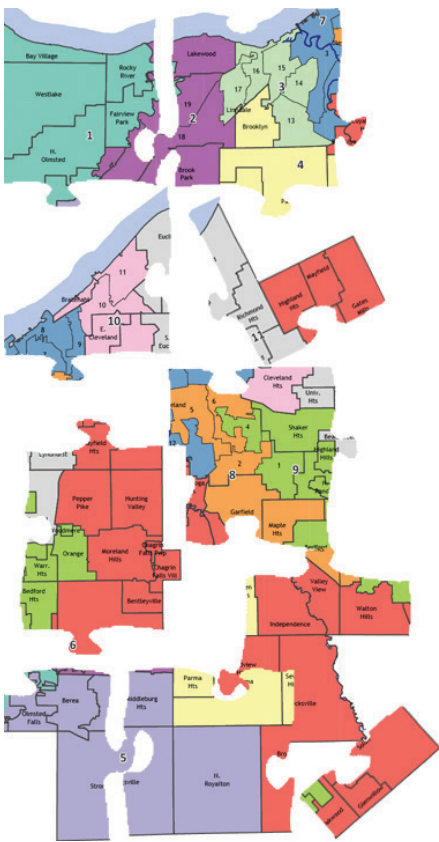
machbar und in höchstem Maße produktiv ist, dann hängt der Wert des weggenommenen Grundstücks vom Wert dieser erweiterten Parzelle ab. Wenn eine Analyse der stärksten und besten Nutzung zu dem Schluss kommt, dass zwei oder mehr leerstehende, rechtlich getrennte Parzellen zusammengelegt werden sollten, wird diese Zusammenlegung von Parzellen zur erweiterten Parzelle.

Wenn die stärkste und beste Nutzung des Grundstücks erfordert, dass es Teil einer größeren Parzelle ist, und wenn die stärkste und beste Nutzung dieser erweiterten Parzelle rechtlich zulässig, physisch möglich, finanziell machbar und in höchstem Maße produktiv ist, dann hängt der Wert des weggenommenen Grundstücks vom Wert dieser erweiterten Parzelle ab.

Die drei Tests

Die Bestimmung der erweiterten Parzelle ist Leitfaden für die Analyse der stärksten und besten Nutzung, die Berücksichtigung von Abfindungen und die Auswahl von vergleichbaren Verkaufstransaktionen. Unterschiedliche Meinungen in Bezug auf die erweiterte Parzelle können dabei zu vollkommen verschiedenen Wertgutachten führen. Immobilienschätzer nutzen drei Tests zur Bestimmung der erweiterten Parzelle: einheitlich begründeter Rechtstitel, Aneinandergrenzen und einheitliche Nutzung. Der einheitlich begründete Rechtsanspruch ist eine rechtliche Frage, Aneinandergrenzen eine technische Frage. Aber die einheitliche Nutzung, der leistungsfähigste der drei Tests, ist eine ökonomische Frage.

Ein einheitlich begründeter Rechtstitel erfordert, dass der Rechtstitel unter der Kontrolle einer einzelnen natürlichen oder juristischen Person ist und dass die Qualität des Rechtstitels für alle Eigentümer die gleiche ist. Mit anderen Worten sollte die Qualität des Rechtstitels identisch sein. Wie steht es dann mit einem Grundstück, die zum Teil, das teilweise in frei vererbbarem Grundbesitz und teilweise gepachtet ist? Die jüngste Rechtsprechung war hier großzügig und hat zum Beispiel eine erweiterte Parzelle anerkannt, die aus einer Grunddienstbarkeit und einem Pachtrecht bestand, wenn die



Wenn eine Analyse der stärksten und besten Nutzung ergibt, dass zwei oder mehr leerstehende, rechtlich getrennte Parzellen zusammengelegt werden sollten, wird diese Zusammenlegung zur erweiterten Parzelle.

“...es stellt eine einzige erweiterte Parzelle dar, wenn der gleiche stärkste und beste Nutzen vorliegt.”

beiden separaten Parzellen die gleiche stärkste und beste Nutzung hatten. Um es mit den Worten der Einheitlichen Bewertungsstandards für den Erwerb von Grundstücken durch die US-Regierung“ zu sagen, erscheint die Rechtslage hier „etwas ungeklärt“. Eaton rät Immobilienschätzern, einen Anwalt hinzuzuziehen, wenn sie mit mehreren Parzellen ohne identischen Rechtstitel aber mit gleicher Nutzung zu tun haben. Das Schlüsselement ist eher die Kontrolle über das Grundstück als irgendwelche starren Definitionen des Eigentums.

Der Aneinandergrenztest erfordert einfach, dass die Grundstücke physisch aneinander angrenzen. In der starren Auslegung darf das Land nicht durch eine andere Parzelle, einen Fluss, eine Straße oder etwas anderes getrennt sein. Dies ist der am wenigsten strikt angewandte von den drei Tests, aber ist normalerweise schon relevant in Bezug auf den einheitlich begründeten Rechtstitel und die einheitliche Nutzung. Wenn zum Beispiel zwei Parzellen mit einheitlicher Nutzung sehr weit auseinander liegen, ist es eher wahrscheinlich, dass der Eigentümer im Fall der Wegnahme einer Parzelle in der Nähe ein Ersatzgrundstück findet.

Der Test auf einheitliche Nutzung ist die wichtigste Bedingung. In der striktesten Auslegung erfordert er, dass das gesamte Grundstück einer gemeinsamen Nutzung gewidmet sein muss. Das Gesetz fordert aber in der Regel lediglich, dass das Grundstück die gleiche stärkste und beste Nutzung haben muss. Mit anderen Worten, so Eaton, stellt das Grundstück unabhängig davon, ob es tatsächlich am Bewertungstag einer gemeinsamen Nutzung gewidmet ist, eine einzelne erweiterte Parzelle dar, wenn es eine gemeinsame stärkste und beste Nutzung hat. Daher kann ein Grundstückseigentümer für entgangenes künftiges Einkommen entschädigt werden, das das Grundstück hätte produzieren können, wenn es nicht enteignet, sondern seiner stärksten und besten Nutzung unterzogen worden wäre. Das Grundstück muss für diese Nutzung am Bewertungstag noch nicht einmal im Flächennutzungsplan für diese Nutzung ausgewiesen sein. Eine solche Bewertung auf der Grundlage einer potenziellen künftigen Nutzung bedarf starker Nachweise und kann abgewiesen werden, wenn sie zu spekulativ ist.

Wiederbeleben der Verwirrung

Jeder dieser Tests muss sorgfältig berücksichtigt werden, wobei nicht in allen Fällen alle Tests vorhanden sein müssen. Die einheitliche Nutzung dominiert gegenüber dem Aneinandergrenzen und dem einheitlich begründeten Rechtstitel. Da die einheitliche Nutzung von der Analyse der stärksten und besten Nutzung untrennbar ist, ist die erweiterte Parzelle eine Tatsache und keine rechtliche Angelegenheit. Die Geschworenen oder Sachprüfer, nicht das Gericht, müssen letztendlich die Frage nach der erweiterten Parzelle beantworten.

1968 nannte Thomas C. Stowe, SR/WA, ein im letzten Jahr verstorbener unabhängiger Immobilienschätzer und Gerichtssachverständiger, die Bestimmung der erweiterten Parzelle in einem Artikel im Real Estate Appraiser Magazine „eines der komplizierteren Probleme bei Enteignungsgutachten“. Stowe behandelt die drei Tests, präsentiert mögliche Situationen, die unser Verständnis der Tests in Frage stellen, und stellt insgesamt mehr Fragen, als er Antworten gibt. Er schließt mit den Worten: „Verwirrend? Das will ich doch hoffen. Weil ich Sie verwirrt habe, habe ich Sie zum Nachdenken gebracht und vielleicht dazu angeregt, das Problem bei Ihrem nächsten Bewertungsauftrag zu berücksichtigen.“

Das war vor fast 50 Jahren. Und seither hat sich nicht viel geändert. ☺



Orell ist Präsident der Strategic Property Analytics, Inc. und spezialisiert auf die wirtschaftlichen Aspekte von Grundstücksschäden. Er ist Vorsitzender des Unterausschusses für Rechtsstreitigkeiten zu Umweltschäden und Enteignungen im öffentlichen Interesse der American Bar Association.



Jack ist Präsident der Almost Convex Economics LLC und war mehr als 20 Jahre lang Wirtschaftsberater. Er ist spezialisiert auf Schadensanalyse, Wertminderung von Grundstücken und Ökonometrie.

Literatur

Eaton, James D. Real Estate Valuation in Litigation, 2nd edition, Appraisal Institute, 1995.

Sevelka, Tony. “Expropriation and Condemnation: The Larger Parcel,” Appraisal Journal, 2003

Stowe, Thomas C. “The Question of Whole Property: A Comment,” The Real Estate Appraiser, 1968.



Alexander ist Forschungsanalyst bei Strategic Property Analytics, Inc., einer auf Unterstützung bei der Prozessführung, Bewertung, Strategie und Ökonometrie spezialisierten Beratungsgesellschaft. Bevor er im Jahr 2015 in die Firma eintrat, studierte er an der Princeton University.

EIN GENAUERER BLICK AUF ANLIEGERSCHÄDEN

Wenn ein Prozentpunkt Millionen von Dollar ausmachen kann, sind glaubwürdige Ergebnisse im Interesse aller

VON TED TATOS, TROY LUNT, SR/WA, MAI UND MARK GLICK

Die Frage möglicher Anliegerschäden entsteht häufig bei Wegerechtsprojekten, insbesondere wenn Einfamilienhäuser betroffen sind. Für die meisten Menschen ist ihr Eigenheim die größte Einzelinvestition, die sie jemals tätigen werden. Insofern sind Menschen in der Nachbarschaft von Wegerechtsprojekten, ob es sich nun um eine Erdöl-Pipeline, einen Stromübertragungskorridor, ein Nahverkehrsprojekt oder die Verbreiterung einer bestehenden Straße handelt, zu Recht darüber besorgt, wie sich das auf den Wert ihres Eigenheims auswirken wird.

Bei jedem Großprojekt verwenden Wegerechtsbehörden und Grundstückseigentümer wahrscheinlich zahllose Mittel auf Schätzgutachten, die die Höhe von Anliegerschäden richtig behandeln. Behörden sind mit der Auszahlung von Millionenbeträgen für angebliche Schäden konfrontiert, während Grundstückseigentümer über Anliegerschäden klagen, auf deren Entschädigung sie ein Anrecht zu haben glauben, für die sie aber keine Entschädigung erhalten. Folglich werden jedes Jahr Millionenbeträge für Rechtsstreitigkeiten über Meinungsverschiedenheiten ausgegeben.

Es ist verständlich, warum der Prozess Wegerechtsexperten und Grundstückseigentümern gleichermaßen zusetzt. Doch ein Großteil dieser Frustration richtet sich auf die Immobilienschätzerbranche, vor allem deshalb, weil die Schätzungen der Anliegerschäden für das gleiche Grundstück weit auseinander gehen. Viele auf beiden Seiten fragen sich, wie es möglich ist, dass zwei scheinbar qualifizierte Immobilienschätzer zu so stark abweichenden Wertschlussfolgerungen kommen. Während manche daraufhin die Kompetenz und/oder die Integrität eines gegebenen Immobilienschätzers und die Motivationen seines Mandanten anzweifeln, wäre uns allen besser gedient, wenn wir einen Schritt zurücktreten und den bei der Bestimmung von Anliegerschäden normalerweise verwendeten Ansatz analysieren.



Einem angemessenen Anteil erhalten

Wenn ein Immobilienschätzer für die Bewertung eines Teilerwerbs beauftragt wird, besteht die Hauptaufgabe in der Bestimmung des Wertes im Ausgangs- und Endzustand und eventuell entstehender Schäden. Die Bestimmung der Auswirkung auf Anlieger stellt insofern eine sekundäre Überlegung dar. Wenn nun das Gutachterhonorar nur ein paar Tausend Dollar für den gesamten Auftrag beträgt, entfällt wahrscheinlich nur ein kleiner Teil auf die Schadensfrage.

Folglich ist für die Analyse von Auswirkungen auf Anlieger betriebene Arbeitsaufwand begrenzt, auch wenn Immobilienschätzer das nicht zugeben wollen. Somit geht die Hauptuntersuchung des Schätzers zu den Anliegerauswirkungen wahrscheinlich in die Richtung einer vergleichenden Analyse von Verkaufstransaktionen, bei der man Anliegerauswirkungen durch Vergleich von manchmal nur zwei Transaktionen zu quantifizieren sucht. Leider lassen sich viele der starken Schwankungen bei der geschätzten Höhe von Anliegerschäden darauf zurückführen, dass eine vergleichende Analyse von Verkaufstransaktionen bestenfalls ein Minenfeld für Schätzer mit guten Absichten ist und gleichzeitig als Goldgrube für Skrupellose dient.

Angesichts der Tatsache, dass voneinander abweichende Schätzungen der Auswirkungen auf Anlieger oft aus normalen Gutachteraufträgen hervorgehen, sollte die Wegerechtsbranche überlegen, ob es ein zuverlässigeres Mittel für die Analyse von Anliegerschäden gibt. Wir fragen also, ob das Teil eines normalen Gutachterauftrags sein sollte oder ob hier eine spezielle Kompetenz erforderlich ist und die Analyse als separater Auftrag vergeben werden sollte.

Bei einem normalen Gutachterauftrag wird der Immobilienschätzer gebeten, die Anliegerauswirkung auf ein bestimmtes Grundstück zu schätzen. Hierfür verlassen sich Immobilienschätzer auf Proxywerte wie Gegenüberstellungen von Verkaufstransaktionen oder veröffentlichte Studien. Um zum Beispiel eventuelle Anliegerschäden für ein Grundstück neben einer geplanten Übertragungsleitung zu schätzen, würde der Immobilienschätzer Verkaufsgegenüberstellungen und/oder veröffentlichte Studien heranziehen und daraus einen Schadensfaktor ableiten, der im Allgemeinen als Prozentsatz des Werts ausgedrückt wird. Doch weder Verkaufsgegenüberstellungen noch die veröffentlichte Studie sind

“...des millions de dollars sont dépensés chaque année pour des litiges concernant des divergences d'opinions.”

spezifisch für das geschätzte Grundstück angefertigt. Stattdessen reflektieren die Proxywerte, wie sich die Nachbarschaft zu Stromleitungskorridoren auf die Preise anderer Grundstücke ausgewirkt hat. Diese Information wird dann auf das Auftragsgrundstück extrapoliert. Die Glaubwürdigkeit dieser Schadensschätzung beruht ganz und gar darauf, wie zuverlässig diese Proxywerte sind.

Einer genauen Prüfung standhalten können

Es ist für den einen Immobilienschätzer nicht ungewöhnlich, Verkaufsgegenüberstellungen und veröffentlichte Studien zu verwenden, die keine Schäden andeuten, während ein anderer Immobilienschätzer Verkaufsgegenüberstellungen und veröffentlichte Studie heranzieht, die Schäden von 10 Prozent oder mehr angeben. Die Abweichung könnte potenziell vermieden werden, wenn die Frage nach den Anliegerschäden nicht nur als Teil eines anderen Gutachterauftrags, sondern als eigener Auftrag behandelt würde.

Der Umfang eines solchen Auftrages sollte die Analyse von Auswirkungen auf Anlieger sein, bei der Daten und Methoden verwendet werden, die nicht nur der Überprüfung durch Immobilienschätzer, sondern auch der von Experten in verwandten Gebieten wie Statistik und Ökonomie standhalten, was für Verkaufsgegenüberstellungen und die meisten veröffentlichten Studien nicht zutrifft. Während die Kosten einer solchen Studie offensichtlich viel höher als ein normales Schätzergutachten wären, würde es zu besseren Projektergebnissen führen, wenn das Bedürfnis, Grundstückseigentümer fair zu behandeln und das Bedürfnis, die Mittel der Behörde oder des Unternehmens umsichtig zuzuweisen, miteinander ins Gleichgewicht gebracht werden müssen.

Manche Wegerechtsbehörden haben schon größere Studien in Auftrag gegeben, weil sie sich der Unzuverlässigkeit und starken Unstimmigkeiten des

gegenwärtigen Herangehens bewusst sind. Und während einige dieser Studien veröffentlicht wurden, geht die Mehrzahl von ihnen nur auf Anliegerschäden durch Korridore für Stromübertragungsleitungen ein. Diese Studien haben im Allgemeinen Wertauswirkungen wiedergegeben, die nur entfernt mit Merkmalen des Korridors wie Breite, Spannung, Lage des Grundstücks und damit verbundenen Eigentumsrechten verbunden sind. Auch wenn die Abweichungen eher moderat erscheinen, kann eine um nur ein paar Prozentpunkte zu geringe oder zu hohe Bezifferung der Schäden jährlich Millionen von Dollar ausmachen, die den Grundstückseigentümern entweder gezahlt oder ihnen vorenthalten werden.

Für die Wegerechtsexperten nimmt die Frage der Glaubwürdigkeit einer Studie zur Schätzung von Anliegerauswirkungen angesichts der beträchtlichen finanziellen Folgen für Wegerechtsbehörden und Grundstückseigentümer gleichermaßen sehr praktische Konturen an. Die Bedeutung dieser Fragen für die Wegerechtsexperten wird noch dadurch verschärft, dass bestimmte Bundesbehörden wie die Federal Energy Regulatory Commission die Folgen von Wegerechtsprojekten für den Wert angrenzender oder in der Nähe liegender Grundstücke mit zunehmender Sorge betrachtet. Leider deutet selbst eine flüchtige Prüfung des Umfangs und der Methodologie der gegenwärtig verfügbaren Studien darauf hin, dass Auswirkungen auf Anlieger auch bei in Auftrag gegebenen größeren Studien nicht angemessen analysiert werden.

Ein Blick auf die Unzulänglichkeiten

Die größten Mängel der veröffentlichten Studien sind fehlende analytische Genauigkeit, inhaltlich und zeitlich begrenzter Umfang, keine Verwendung der neuesten Fortschritte bei Geocodierung und in der

Computerberechnung sowie keine Berücksichtigung von Unterschieden in Art oder Umfang der Korridore. Die Überwindung dieser Unzulänglichkeiten erfordert, dass Wegrechtsexperten und Mandanten gleichermaßen den Auftragsumfang überdenken. Um zu gewährleisten, dass eine Analyse der Anliegerauswirkungen glaubwürdige Ergebnisse liefert, sind deutlich mehr Daten als in den derzeitigen Studien erforderlich. Außerdem muss bei der Modellbildung Fachwissen aus verschiedenen Praxisbereichen angewendet werden, nicht nur das Fachwissen eines Immobilienschätzers oder Ökonomen.

Als wir diese Mängel erkannt haben, haben wir zur Lösung des Problems nationale Datenbanken über die letzten Jahre erstellt. Im Unterschied zu vorherigen Studien, die nur von Immobilienschätzern oder Ökonomen zusammengestellt wurden, haben wir Fachwissen aus den Bereichen Statistik, Grundstücksbewertung und Ökonomie für die kooperative Entwicklung von Analysemodellen für diese Datenbanken zum Einsatz gebracht, um aus der Sicht aller drei Fachgebiete aussagekräftige und zuverlässige Ergebnisse zu erhalten. Die Kombination von deutlich größeren Datensätzen und robusteren Modellen führt zu erheblich besseren Studienergebnissen.

Fallstudie zur Beurteilung von Auswirkungen

Um die Art von Analyse zu veranschaulichen, die neu ausgerichtete Aufträge liefern können, haben wir die Anliegerauswirkungen von Stromübertragungskorridoren auf Einfamilienhäuser in Salt Lake County (Utah) betrachtet, wo bereits wesentliche Forschungsarbeiten zur Nachbarschaft von Stromleitungen durchgeführt wurden. Mit dem größeren Datensatz und fundierteren Analysen konnten wir mehrere wichtige Probleme aufgreifen, die in früheren Arbeiten unzureichend behandelt wurden.

Während frühere Forschungen auf bestimmte Wohngebiete oder Teile davon mit bestimmten Dateneinschränkungen konzentriert waren, decken unsere Daten fast alle Verkäufe von Einfamilienhäusern in Salt Lake County von 2001 bis 2014 ab. Unsere Daten für Übertragungsleitungen enthalten Ortsangaben für jeden Typ von Überlandleitungen, sowohl Hochspannungsleitungen als auch Übertragungsleitungen mit mittlerer Spannung und Umspannwerke. Im Unterschied zu vorherigen Studien konnten wir die Wirkungen eines Typs von Leitungen untersuchen und dabei die Wirkung der anderen unter Kontrolle halten.

Aufgrund der beschränkten Datenmenge hatten vorherige Forschungsarbeiten lediglich einen einzigen Leitungstyp oder

die kombinierten Wirkungen verschiedener Stromleitungen betrachten können. Dies führte zu unzureichend gestützten Schätzungen der Auswirkungen auf Anlieger. Wenn zum Beispiel ein 46kV-Korridor in 200 Meter Entfernung von einem 345kV-Korridor verläuft, kann ein Außerachtlassen der 46kV-Leitung dazu führen, dass Anliegerauswirkungen dieser Leitung fälschlicherweise der 345kV-Leitung zugeschrieben werden.

Mit mehr als 100.000 Verkaufstransaktionen aus einem County konnten wir einen weiteren Bereich von Grundstückscharakteristika als vergangene Studien erreichen. Frühere Studien haben auch den Einfluss von makroökonomischen Bedingungen einfach durch Einführung von Zeitvariablen ersetzt. Im Unterschied dazu haben wir den Einfluss von makroökonomischen Bedingungen auf den Einfluss von Stromleitungen auf Grundstückswerte direkt getestet. Außerdem beginnen unsere Daten vor dem Zusammenbruch des Eigenheimmarktes im Jahr 2007 und erstrecken sich über den Erholungszeitraum, womit die Auswirkungen auch im Hinblick auf die Empfindlichkeit von Marktbedingungen getestet werden können.

Wir sind auch über das normale Schätzgutachten hinausgegangen und haben Tests auf die räumliche Autokorrelation angewendet, um die Implikationen von Waldo Toblers erstem Gesetz der Geographie zu untersuchen, das besagt: „Alles hängt mit allem zusammen, aber Benachbartes stärker als Entferntes.“ Dieser Analyseschritt ist entscheidend für die Zuverlässigkeit der Extrapolationen der Studie, indem er auf atypische Reaktionen eines Wohngebiets oder des Marktes einer Gemeinde auf Übertragungsleitungskorridore eingeht.

Für Salt Lake County haben wir in regelmäßigen Abständen die Standorte für alle Typen von Übertragungsleitungen sowie die Standorte von Umspannwerken ermittelt. Mit diesen Daten haben wir die Entfernung von jedem Datenpunkt der Übertragungsleitungen und Umspannwerke zum Standort der ungefähr 350.000 Grundstücke im County berechnet. Dies ergab mehr als 60 Milliarden Proximitätsberechnungen. Dann haben wir den Mindestabstand der einzelnen Grundstücke zu den einzelnen Übertragungsleitungen berechnet.

Danach haben wir jede Parzelle den während der Studiendauer erfolgten Verkäufen in unserer Transaktionsdatenbank zugeordnet. Dies führte zu einer kombinierten Datenbank aller Verkaufsdaten, darunter



Die Fläche unter einem Übertragungsleitungskorridor kann durch Erholungsräume im Wert verbessert werden.

ausführliche Grundstücksmerkmale und Entfernungen von den einzelnen Grundstücken zu den einzelnen Typen von Übertragungsleitungen und zum nächstgelegenen Umspannwerk. Dann haben wir die resultierende Datenbank mit der Datenbank unserer ökonomischen Variablen kombiniert, um Marktveränderungen berücksichtigen zu können. Insgesamt umfasst unser Modell für Salt Lake County für den Zeitraum von 2001 bis 2014 127.584 Haustransaktionen und 450 Erklärungsvariablen.

Salt Lake County 2001-2014

345 kV-Leitung

Nähe (m)	Wirkung	P-Wert
100	0.90%	0.2702
100-200	0.90%	0.1844
200-300	0.90%	0.0753
300-400	0.70%	0.1127

138 kV-Leitung

Nähe (m)	Wirkung	P-Wert
50	-5.10%	<.0001
50-100	-2.90%	<.0001
100-200	-2.10%	<.0001
200-300	-1.80%	<.0001
300-400	-1.10%	<.0001

46 kV-Leitung

Nähe (m)	Wirkung	P-Wert
50	-0.50%	0.4055
50-100	-2.50%	<.0001
100-200	-0.90%	<.0001
200-300	0.20%	0.3364
300-400	0.30%	0.1142

Umspannwerk

Nähe (m)	Wirkung	P-Wert
50	-2.90%	0.0613
50-100	-0.40%	0.8455

Die hervorgehobenen Bereiche zeigen die signifikanteste Auswirkung von Übertragungsleitungen auf den Wert.

“... werden jedes Jahr Millionenbeträge für Rechtsstreitigkeiten über Meinungsverschiedenheiten ausgegeben...”

Die Ergebnisse zeigen sowohl die praktischen als auch die statistisch signifikanten Wirkungen von 138kV- und 46kV-Leitungen, aber keine negativen Effekte durch 345kV-Leitungen an. Tatsächlich haben wir eine leicht positive Wirkung auf Grundstücke innerhalb von 400 Metern von 345kV-Leitungen festgestellt. Dieses Ergebnis unterstreicht den Bedarf an einer sorgfältigen Analyse, wenn man versucht, Ergebnisse aus einem Gebiet oder Korridor typ zu extrapolieren.

Möglichkeiten für Kompromisse

Die Korridore als Freiraumflächen und dazugehörige Erholungseinrichtungen, die oft durch Hochspannungsleitungen entstehen, werden von vielen als zu bevorzugende Alternative zu angrenzenden Wohnhäusern angesehen. Es scheint ein reales Kompromisspotenzial zwischen Hauseigentümern und Wegerechtsbehörden bei der Planung von neuen Projekten zu geben, das die Möglichkeit von Gerichtsverfahren zwischen den Parteien, wenn nicht sogar die Kosten und Dauer solcher Verfahren reduzieren kann.

Zum Beispiel kann die Ausstattung von Übertragungsleitungskorridoren mit Erholungseinrichtungen für jetzige oder künftige Hauseigentümer eine annehmbare Lösung und für das Versorgungsunternehmen ein kostengünstiges Ergebnis sein. Weiterhin unterstreichen solche Ergebnisse den zusätzlichen Nutzen von Kooperation zwischen Immobilienschätzern und anderen Experten, die in der Analyse großer Datenmengen und statistischer Modellbildung geschult sind, insbesondere bei großen Wegerechtsprojekten. High-Level-Datenanalysetechniken gestatten nicht nur genauere Schätzungen der Auswirkungen der Nähe von Übertragungsleitungen auf den Grundstückswert, sie bieten auch die

Möglichkeit zur genaueren Erkennung von potenziellen Quellen und zur Berechnung der Auswirkung von korrigierenden Maßnahmen.

Mit dem gleichen Datensatz können wir die potenziellen Wirkungen eines in der Nähe neu angelegten Parks oder Wanderweges schätzen. Die Verfügbarkeit solcher Ergebnisse kann eine beide Seiten zufriedenstellende Vereinbarung ermöglichen, wobei vielleicht die Gemeinde und andere Projektinteressenten zusammenkommen und Verbesserungen finanzieren können, die die negativen Wirkungen abschwächen.

Eine andere interessante Beobachtung der Analyse ist, dass Häuser in einer Entfernung von 50m zu 46kV-Leitungen relativ keine Wirkung zeigen, während Häuser im Bereich von 50 bis 100m eine Wertsenkung von 2,5 Prozent aufweisen. Wir nehmen an, dass die Blockierung der Aussicht ein Grund für dieses Ergebnis ist. Die Leitungen können bei Häusern in einer mittleren Entfernung tatsächlich deutlicher bemerkbar sein als bei direkt angrenzenden Grundstücken. Da ein freier Blick auf die Berge eine wichtige Wertvariable für Eigenheime in Salt Lake County ist, überrascht uns dieser negative Effekt nicht.

Diese Studie dient nur zur Veranschaulichung der modernen Analyseinstrumente, die den Wegerechsexperten heute zur Verfügung stehen. In ihrer gegenwärtigen Form sind Verfeinerungen möglich, die die Zuverlässigkeit der Daten verbessern würden, zum Beispiel die Analyse der Eigentumsrechte und die Einbeziehung von zusätzlichen Markt Bereichen. Selbst wenn also die angegebenen Faktoren zur Anliegerschaft zuverlässiger als die vorhandenen Studien sind, würde eine weitere Verfeinerung die Zuverlässigkeit noch erhöhen.

Die Entwicklung von analytisch fundierteren Datenbanken und Modellen würde eine breiter gefächerte



Übertragungsleitungen in Korridoren von Freiraumflächen wie der Provo River Parkway Trail werden von vielen eher bevorzugt als angrenzende Wohnhäuser in Privatbesitz.

und Nahverkehrstrassen verwendet werden. Die gleichen Daten und Modelle können zur Analyse anderer raumbezogener Wertfragen wie der Korrelation von Wohnhauswert und Nähe zu negativen äußeren Faktoren (Justizvollzugsanstalten, Verschmutzungsquellen, Mülldeponien) oder positiven äußeren Faktoren (öffentlichen Parks, Universitäten, Nahverkehrsstationen), der Korrelation zwischen Verbesserung der Leistung von Schulen im Wohngebiet und Wohnhauswerten sowie der Nähe zu durch Erdbeben oder Bodenverflüssigung gefährdeten Gebieten verwendet werden.

Wegerechtsbehörden, Unternehmen und die Öffentlichkeit sind gleichermaßen interessiert an der Anerkennung und Anwendung der bestehenden Kombination aus größeren verfügbaren Datenmengen und besseren Analyseinstrumenten. Wissentlich Analysen in Auftrag zu geben und zu nutzen, die als Entscheidungsgrundlage methodisch unzuverlässig sind, nützt keiner Seite. Die Wegerechtxperten wären daher gut beraten, sich die Analyse von Auswirkungen auf Anlieger genauer anzusehen. ✪

Anwendung gestatten und größere Werte für die Wegerechtxperten schaffen. Zum Beispiel gestattet unser Modell zusätzlich zur Analyse von nahebedingten Wertfaktoren nach Leitungstyp auch die Berechnung von Gesamtauswirkungen auf den Wert für einen bestimmten Korridor oder Korridortyp. Die folgende Tabelle führt die angegebene Auswirkung auf Wohnhäuser für alle 138kV-Leitungskorridore in Salt Lake County nach Entfernung und als Gesamtwert an.

Gesamtauswirkung auf den Wert

Nähe zur 138kV-Leitung (In Metern)	Gesamtauswirkung
Weniger als 50	-\$2,365,415
50-100	-\$3,985,451
100-200	-\$10,349,946
200-300	-\$12,331,579
300-400	-\$8,898,034
GESAMT	-\$37,930,425

Eine vergleichbare Analyse ließe sich zur Schätzung und zum Vergleich der Gesamtauswirkung auf den Wert von mehreren möglichen Streckenführungen eines geplanten Korridors verwenden. Dies wäre nicht nur für die Budgetplanung von Nutzen, sondern auch für die Einholung von Genehmigungen der Aufsichtsbehörden und zur Behandlung einer möglichen ablehnenden Haltung der Öffentlichkeit gegen ein Projekt.

Rechtfertigung der Kosten

Offensichtlich sind die Kosten das Hauptargument gegen diese Art von Analyse. Eine Anliegerstudie kostet Zehntausende oder gar Hunderttausende Dollar und kann auf den ersten Blick schwer zu rechtfertigen sein. Doch erscheinen die Kosten in einem realistischeren Licht, wenn man sie mit den realen Kosten vergleicht, die durch den Einsatz von unzureichenden Analyseinstrumenten entstehen können. Streitigkeiten wegen einander widersprechenden Schätzgutachten können oft zu hohen Prozess- und Anwaltskosten und beträchtlichen gerichtlich angeordneten Schadenersatzbeträgen führen. Fundierte Analysen sind zwar kein Allheilmittel gegen Bewertungsstreitigkeiten, aber man kann wohl erwarten, dass der Einsatz von statistischem, ökonomischem und Bewertungsfachwissen zur Behandlung von breiter gefächerten Datensätzen zu weniger Uneinigkeit führt als Analysen, die nur auf dem Urteilsvermögen des Immobilienschätzers im Kontext eines normalen Schätzgutachtens basieren.

Zwar geht es in der genannten Studie speziell um Korridore von Stromübertragungsleitungen, doch können die vorgestellten Daten und Methoden auch für die Analyse von anderen Wegerechtsprojekten wie Straßen, Erdöl- und Gaspipelines, Wasser- und Abwasserleitungen



Ted ist Mitinhaber von iQuantix LLC und Direktor bei Empirical Analytics. Er ist auf komplexe statistische und ökonomische Analysen der Wertminderung von Grundstücken spezialisiert und war Dozent an der University of Utah.



Troy ist Mitinhaber von iQuantix LLC und Geschäftsführer von Integra Realty Resources. Mit Fachkompetenz in Grundstücksbewertung und Beratung liegt sein Schwerpunkt auf Wegerechtsfragen und Unterstützung bei der Prozessführung.



Mark ist Professor für Wirtschaftswissenschaften und Dozent für Recht an der University of Utah. Er hat über 30 Fachartikel und Bücher zu ökonomischen und rechtlichen Themen veröffentlicht.