

Aktuelle Gerichtsentscheidungen — Europäische Union

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

William Bert Craytor • Jahrgang 1, Ausgabe 1 • Sommer 2026

DOI: 10.67330/r1yn1y02

Deutsche Übersetzung, mit KI-Unterstützung erstellt und redaktionell geprüft; die englische Fassung ist maßgeblich.

Umfang und Quellen

Dieser Überblick stützt sich, soweit zugänglich, auf öffentlich verfügbare Primärquellen — insbesondere auf die amtliche Rechtsprechungsdatenbank des Gerichtshofs der Europäischen Union (curia.europa.eu), HUDOC für den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte, die veröffentlichten Entscheidungen des Bundesfinanzhofs (bundesfinanzhof.de), das Bundesverfassungsgericht (bverfg.de), Légifrance für die französische Rechtsprechung sowie das Upper Tribunal (Lands Chamber) für das Vereinigte Königreich — und auf Sekundärkommentierung in berufsständischen und wissenschaftlichen Publikationen. Entscheidungen in den jeweiligen Landessprachen wurden im Original gelesen und werden hier zusammenfassend beschrieben; die Verfahrensbezeichnungen behalten ihre ursprüngliche Schreibweise und Diakritika bei.

Kostenpflichtige juristische Recherchedatenbanken (juris.de, beck-online, Westlaw UK, Lamy, Aranzadi) werden nicht genutzt. Entscheidungen nationaler Gerichte unterhalb der höchstgerichtlichen Ebene werden selektiv erfasst, wobei Entscheidungen von klarer präjudizieller oder methodischer Bedeutung Vorrang haben. Die hier angeführten Fundstellen sollten vor jeder Verwendung in der Praxis oder für weitere Veröffentlichungen anhand der amtlichen Entscheidungssammlung des jeweiligen Gerichts überprüft werden.

Diese Bestandsaufnahme behandelt Deutschland, Frankreich und das Vereinigte Königreich als die wichtigsten nationalen Jurisdiktionen. Italien, Spanien, die Niederlande und die nordischen Länder werden in dieser Folge nicht gesondert erfasst, sollen aber in nachfolgenden vierteljährlichen Folgen ergänzt werden, sofern der Stoff es rechtfertigt. Die Schweiz wird, obwohl außerhalb der Europäischen Union gelegen, in künftigen Folgen erfasst werden, weil die schweizerischen Bewertungsstandards die europäische Praxis insgesamt methodisch stark beeinflussen.

Europäischer Regulierungsrahmen

Zwei Regulierungsvorhaben auf Ebene der Europäischen Union wirken sich wesentlich auf das Arbeitsumfeld von Gutachtern aus, obwohl keines von ihnen selbst eine Gerichtsentscheidung ist:

KI-Verordnung der EU und automatisierte Bewertungsmodelle. Die Verordnung (EU) 2024/1689 (EU AI Act, KI-Verordnung) ist 2024 in Kraft getreten; die Vorschriften für Hochrisiko-KI-Systeme werden gestaffelt bis August 2026 wirksam. Am 19. Mai 2026 veröffentlichte die Europäische Kommission einen Entwurf von Leitlinien zur Einstufung von Hochrisiko-KI-Systemen zur Konsultation der Interessenträger. Anhang III der KI-Verordnung führt die Kreditwürdigkeitsprüfung natürlicher Personen unter den acht Kategorien vermutungsweise hochriskanter Anwendungsfälle auf, und der Leitlinienentwurf der Kommission entfaltet diese Kategorie im Einzelnen. Da automatisierte Bewertungsmodelle (*automated valuation models*, AVMs), die bei der Hypothekenvergabe,

der Überwachung von Hypothekenportfolios und in der Versicherungszeichnung eingesetzt werden, funktional untrennbar mit der Kreditwürdigkeitsprüfung für die zugrunde liegenden Darlehen verbunden sind, werden AVMs, die von Kreditinstituten oder Versicherern innerhalb der Europäischen Union betrieben werden, in den meisten Konstellationen als Hochrisiko-KI-Systeme einzustufen sein. Zu den Folgen für die Rechtsbefolgung zählen verpflichtende Risikomanagementsysteme, Anforderungen an die Datenverwaltung, automatische Protokollierung mit einer Aufbewahrungsfrist von mindestens sechs Monaten, Mechanismen menschlicher Aufsicht, die es den Betreibern erlauben, Systementscheidungen nachzuvollziehen und zu übersteuern, sowie Pflichten zur Beobachtung nach dem Inverkehrbringen.

Bedeutung für Gutachter. Europäische Gutachter sollten damit rechnen, dass AVM-gestützte Arbeitsabläufe ihrer Auftraggeber auf Kreditgeberseite erheblich strengeren Anforderungen an Dokumentation und Erklärbarkeit unterliegen werden. Soweit Gutachter Modelleingangsdaten, Kalibrierungsdaten oder die menschliche Aufsichtsprüfung von AVM-Ergebnissen beisteuern, werden diese Tätigkeiten selbst zu Bestandteilen der Hochrisiko-KI-Compliance des Kreditgebers.

Gebäuderichtlinie (Neufassung). Die Richtlinie (EU) 2024/1275, die neu gefasste Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (*Energy Performance of Buildings Directive*, EPBD), wurde am 8. Mai 2024 im Amtsblatt veröffentlicht und trat am 28. Mai 2024 in Kraft. Die Umsetzungsfrist für die Mitgliedstaaten endet am 29. Mai 2026. Die neu gefasste EPBD verpflichtet die Mitgliedstaaten unter anderem, die Sanierung der energetisch schlechtesten sechzehn Prozent des Nichtwohngebäudebestands und der energetisch schlechtesten dreiundvierzig Prozent des Wohngebäudebestands vorrangig anzugehen; sie legt Mindestanforderungen an die Gesamtenergieeffizienz (MEPS) fest, verlangt Nullemissionsgebäude für öffentliche Neubauten ab 2028 und für alle Neubauten ab 2030 und schreibt ab 2030 eine Bewertung des Lebenszyklus-Treibhauspotenzials für Neubauten vor.

Bedeutung für Gutachter. Die neu gefasste EPBD wird Immobilienbewertungen über mehrere Kanäle beeinflussen: Mindestanforderungen an die Energieeffizienz schaffen eine neue Kategorie regulatorisch bedingter Veralterung; die Einstufung im Energieausweis (*energy performance certificate*, EPC) wird zu einer wesentlichen Preisdeterminante sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebestände; und die zur Erfüllung erforderlichen Sanierungskosten müssen im Sachwertverfahren und beim Abzug für die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berücksichtigt werden. Gutachter sollten zudem damit rechnen, dass Kreditgeber, die der Wohnimmobilienkreditrichtlinie (*Mortgage Credit Directive*) unterliegen, in Beleihungsbewertungen zunehmend eine ausdrückliche Behandlung der EPC-Einstufung und der MEPS-bedingten Investitionsbedarfe verlangen werden.

Hinweise für nachfolgende Folgen

Die auf diese Bestandsaufnahme folgenden vierteljährlichen Folgen konzentrieren sich auf Veränderungen: neue Entscheidungen, die Erledigung der hier bezeichneten anhängigen Verfahren (insbesondere die Behandlung von *1 BvR 472/26* durch das Bundesverfassungsgericht) sowie Umsetzungsgesetzgebung der Mitgliedstaaten zur Überführung der neu gefassten EPBD in nationales Recht. Der schweizerische Rechtsrahmen, die Behandlung italienischer und spanischer höchstrichterlicher Entscheidungen sowie Entwicklungen beim französischen *Conseil constitutionnel* werden ergänzt, sofern der Stoff es rechtfertigt.

Fallzusammenfassungen nach Jurisdiktion

Gerichtshof der Europäischen Union

GR Real (Rechtssache C-351/23). Gerichtshof der Europäischen Union, Urteil vom 24. Juni 2025.

Der Gerichtshof entschied über ein Vorabentscheidungsersuchen eines slowakischen Gerichts, das aus einem außergerichtlichen Hypothekenvollstreckungsverfahren hervorging, in dem Verbraucher ihr Familienheim durch Versteigerung verloren, während gerichtliche Verfahren zur Überprüfung möglicherweise missbräuchlicher Vertragsklauseln noch anhängig waren. Der Gerichtshof entschied, dass die Verbraucherschutzgarantien der Richtlinie 93/13/EWG verlangen, dass die nationalen Verfahrensvorschriften eine wirksame gerichtliche Kontrolle der Missbräuchlichkeit von Vertragsklauseln ermöglichen, bevor eine mit einer Hypothek belastete Wohnung im Wege der außergerichtlichen Vollstreckung veräußert werden darf, und dass Verfahren, die eine unumkehrbare Veräußerung vor Abschluss dieser Kontrolle zulassen, mit der Richtlinie unvereinbar sind.

Bedeutung für Gutachter. Die Entscheidung ist unmittelbar keine Bewertungsentscheidung, sie verändert aber das verfahrensrechtliche Umfeld, in dem Beleihungsbewertungen beauftragt und verwendet werden. In mehreren Mitgliedstaaten mit außergerichtlichen Vollstreckungsverfahren (namentlich in der Slowakei, Tschechien, Ungarn und den baltischen Staaten) bewirkt sie praktisch eine Verlangsamung des Verfahrens der Zwangsversteigerung und eine Verlängerung des Zeitraums, in dem auf die Sicherheitenbewertung des Kreditgebers zurückgegriffen wird. Gutachter, die in diesen Jurisdiktionen Sicherheitenbewertungen für Vollstreckungszwecke erstellen, sollten damit rechnen, dass ihre Gutachten länger als bisher in Gebrauch bleiben und an Marktbewegungen zwischen dem ursprünglichen Wertermittlungstichtag und der schließlich erfolgenden Veräußerung gemessen werden können.

Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte

Gebäudeabriss in Baku (Aserbaidshan), Urteil vom Juli 2025. Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte, Artikel 1 des Zusatzprotokolls Nr. 1.

Der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte stellte eine Verletzung des Rechts auf Achtung des Eigentums im Zusammenhang mit dem Abriss und der Enteignung eines Gebäudes in Baku fest, die von den Behörden unter Berufung auf Erdbebengefahr angeordnet worden waren. Der Straßburger Gerichtshof befand, dass die nationalen Behörden bei der Festsetzung der Entschädigung keine hinreichenden Gründe für die Zurückweisung des von den Beschwerdeführern vorgelegten Wertgutachtens angeführt und ungerechtfertigt allein den Betrag aus dem vom Gericht selbst in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachten übernommen hatten. Der Gerichtshof sprach insgesamt 75.000 € für materiellen Schaden, 3.000 € für immateriellen Schaden und 1.055 € für Kosten und Auslagen zu.

Bedeutung für Gutachter. Die Entscheidung bekräftigt eine Rechtsprechungslinie zu Artikel 1 des Zusatzprotokolls Nr. 1, wonach nationale Gerichte einander widersprechende Bewertungsnachweise in Enteignungsverfahren begründet würdigen müssen und die Zurückweisung des Gutachtens eines Beschwerdeführers zugunsten eines gerichtlich beauftragten Sachverständigengutachtens ihrerseits zu begründen ist. Für europäische Gutachter, die im Bereich Enteignung und angemessene Entschädigung tätig sind, unterstreicht der Fall, dass die dokumentarische Belastbarkeit eines Gutachtens — die ausdrückliche Begründung der Auswahl der Vergleichsobjekte, der Herleitung der Anpassungen und der abschließenden Wertabgleichung — selbst zu einer Grundrechtsfrage wird, sobald das

Gutachten zur Stützung eines Anspruchs gegen den Staat vorgelegt wird.

Frankreich

Cour de cassation, Chambre commerciale, 19. Juni 2024, n° 22-24.169. (In der Fachliteratur bis 2025 erörtert.)

Die Cour de cassation (französischer Kassationshof) entschied im Zusammenhang mit erbschaftsteuerlichen Streitigkeiten über die *valeur vénale* (Verkehrswert), dass ein nach dem steuerauslösenden Ereignis (dem Tod des *de cuius*) erfolgter Verkauf des geerbten Grundstücks von den Erben nicht dazu benutzt werden darf, die ursprünglich erklärte *valeur vénale* nachträglich herabzusetzen — auch dann nicht, wenn der nach dem Ereignis erzielte Kaufpreis deutlich niedriger ist und der Verkauf innerhalb weniger Monate nach dem Todesfall stattfindet. Die Entscheidung wendet den Grundsatz an, dass die *valeur vénale* für erbschaftsteuerliche Zwecke auf den Zeitpunkt des steuerauslösenden Ereignisses zu bestimmen und nicht anhand späterer Transaktionen mit demselben Grundstück zu korrigieren ist.

Bedeutung für Gutachter. Die Entscheidung bestätigt eine strenge Stichtagsdisziplin in der französischen erbschaftsteuerlichen Praxis und begrenzt die Bedeutung nachträglicher Verkäufe als rückschauenden Wertnachweis. Gutachter, die französische Erbschaftsteuerbewertungen erstellen, sollten umfassende Vergleichspreisnachweise auf der Grundlage von Transaktionen *am oder vor dem* Wertermittlungsstichtag erarbeiten und Verkäufe des Bewertungsobjekts selbst, die nach dem Stichtag stattgefunden haben, nicht als bestätigenden Nachweis anführen. Dieselbe Argumentation dürfte auf die Schenkungsteuer (*droits de donation*) und auf die Vermögensteuer (*IFI*) zu übertragen sein.

Cour de cassation, 3^e Chambre civile, 8. Januar 2026, n° 23-22.803. Gütliche (außergerichtliche) Sachverständigengutachten.

Die Dritte Zivilkammer der Cour de cassation traf eine Entscheidung, die den rechtlichen Wert gütlicher (außergerichtlicher) Sachverständigengutachten im französischen Zivilverfahren neu bestimmt. Die Entscheidung folgt der weiter reichenden Verfahrensreform durch das *décret* vom 18. Juli 2025, das Mediation und einvernehmliche Streitbeilegung im Zivilverfahren zur Regel gemacht hat. Der Kassationshof stellte klar, dass gütliche Sachverständigengutachten, die auf vertragliche Veranlassung nur einer Partei erstellt wurden, gleichwohl als Beweismittel zugelassen und mit Beweiswert versehen werden können, sofern der Grundsatz des kontradiktorischen Verfahrens gewahrt bleibt und das Gericht die Unabhängigkeit und die Methodik des Sachverständigen würdigt.

Bedeutung für Gutachter. Die Entscheidung stärkt die beweisrechtliche Stellung von *expertises immobilières* (Immobilien Gutachten), die außerhalb des Rahmens gerichtlich bestellter Sachverständiger (*experts judiciaires*) erstellt werden, sofern das Gutachten den methodischen Standards des Berufsstands genügt und die Unabhängigkeit des Sachverständigen dokumentiert ist. Für französische Gutachter, die an streitigen Bewertungen in Erb-, Scheidungs- oder Handelssachen arbeiten, schafft die Entscheidung eine tragfähigere Grundlage dafür, dass auftraggeberseitig beauftragte Gutachten in späteren Rechtsstreitigkeiten zitiert und herangezogen werden. Entsprechend wichtiger wird die sorgfältige Dokumentation der Unabhängigkeit (Fehlen von Weisungsgebundenheit, wirtschaftlichem Interesse oder verwandtschaftlicher Beziehung zum Auftraggeber) sowie die Anwendung der von den Berufsstandards vorgeschriebenen Methoden.

Deutschland

Bundesfinanzhof, Urteile vom 12. November 2025 (II R 25/24, II R 31/24, II R 3/25). **Die Trilogie zum Grundsteuer Bundesmodell — Verfassungsmäßigkeit des reformierten Bewertungssystems der Grundsteuer.** Der II. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) entschied in drei parallelen Revisionsverfahren, dass die Vorschriften über das Ertragswertverfahren, das nach dem sogenannten *Bundesmodell* für die Bewertung von Wohngrundstücken in elf deutschen Bundesländern für Zwecke der zum 1. Januar 2025 reformierten Grundsteuer angewandt wird, verfassungsgemäß sind. Kläger waren Wohnungseigentümer in Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Berlin, die ihre Feststellungen mit der Begründung angriffen, die schematischen Bewertungsregeln verstießen gegen den allgemeinen Gleichheitssatz (Artikel 3 Absatz 1 des Grundgesetzes) und führten zu systematisch unzutreffenden Werten.

Der BFH führte aus, der Gesetzgeber habe ein Bewertungssystem geschaffen, das *konzeptionell einer Verkehrswertorientierung folgt* und darauf angelegt ist, im Durchschnitt aller bewerteten Objekte den „objektiv-realen Grundstückswert“ innerhalb eines Korridors des *gemeinen Werts* abzubilden. Das Gericht befand, dass der Gesetzgeber den ihm zustehenden Spielraum bei der Abwägung zwischen den Zielen des Bewertungsschemas und den mit einem solchen Schema notwendig verbundenen Ungleichbehandlungen nicht überschritten habe und dass das erhebliche Gewicht, das der Vermeidung eines erneuten „Bewertungsstaus“ durch automatisierte periodische Fortschreibung beigemessen wurde, verfassungsrechtlich zulässig sei. Der BFH betonte ferner, dass den Steuerpflichtigen die durch frühere BFH-Beschlüsse vom 27. Mai 2024 (II B 78/23 und II B 79/23) eröffnete Möglichkeit erhalten bleibt, einen niedrigeren gemeinen Wert durch ein qualifiziertes Gutachten nach § 198 BewG nachzuweisen — mit der Maßgabe, dass der niedrigere Wert durch das Gutachten eines öffentlich bestellten Grundstückssachverständigen unter Anwendung anerkannter Bewertungsverfahren zu belegen ist.

Eine von *Bund der Steuerzahler Deutschland* und *Haus & Grund Deutschland* unterstützte *Verfassungsbeschwerde* ist nunmehr beim Bundesverfassungsgericht unter dem Aktenzeichen 1 BvR 472/26 anhängig.

Bedeutung für Gutachter. Die Trilogie ist die bedeutsamste deutsche Rechtsprechung zur Immobilienbewertung im Berichtszeitraum. Für Gutachter besteht die wichtigste praktische Folge in der gestiegenen Nachfrage nach Gutachten nach § 198 BewG (*Verkehrswertgutachten zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts*) in Fällen, in denen der nach dem *Bundesmodell* ermittelte *Grundsteuerwert* den tatsächlichen Marktwert des Bewertungsobjekts zu übersteigen scheint. Die ausdrückliche Bestätigung dieses Wegs durch den BFH bedeutet in Verbindung mit seiner allgemeinen Zurückhaltung gegenüber dem *Bundesmodell*, dass das Wertgutachten nunmehr der maßgebliche Mechanismus ist, über den einzelne Steuerpflichtige Entlastung von systematischer Überbewertung erlangen. Gutachter sollten mit einem dauerhaften Anstieg entsprechender Aufträge rechnen und die Einhaltung der Methodik der ImmoWertV 2021 sowie der Anforderungen des § 198 BewG sicherstellen. Die anhängige Verfassungsbeschwerde beim BVerfG (1 BvR 472/26) ist auf weitere Änderungen dieses Rahmens hin zu beobachten und dürfte ein Hauptgegenstand der nächsten vierteljährlichen Folge sein.

Bundesfinanzhof, Urteil vom 7. Oktober 2025, IX R 26/24. Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude (*Kaufpreisaufteilung*). In einem einkommensteuerlichen Verfahren über die Bemessungsgrundlage der *Absetzung für Abnutzung* (AfA) eines vermieteten Wohngrundstücks befasste sich der IX. Senat des Bundesfinanzhofs mit der Methodik der Aufteilung

des vertraglichen Kaufpreises auf den nicht abschreibbaren Anteil für *Grund und Boden* und den abschreibbaren *Gebäudeanteil*. Die Kläger hatten die Heranziehung von *Bodenrichtwerten* durch die Vorinstanz mit der Begründung angegriffen, die zugrunde liegende Datenbasis sei für die konkrete Lage des Bewertungsobjekts nicht verlässlich dokumentiert.

Bedeutung für Gutachter. Die Entscheidung setzt eine Linie der BFH-Rechtsprechung fort (namentlich BFH II R 25/24 vom 12. November 2025, oben angeführt, und früher BFH IX R 12/21 vom 20. September 2022), die bestätigt, dass die ImmoWertV die Quelle der anerkannten Bewertungsgrundsätze für die Kaufpreisaufteilung ist. Der Fall zeigt zugleich, wie wichtig die Datengrundlage der *Bodenrichtwerte* ist: Verfügen die *Gutachterausschüsse* für die konkrete Lage nicht über ausreichende Vergleichspreisdaten, kann der *Bodenrichtwert* wegen Mängeln der Datenqualität angegriffen werden. Für Gutachter, die Kaufpreisaufteilungen oder Stellungnahmen zur AfA-Bemessungsgrundlage erstellen, bedeutet dies, dass die Dokumentation der Datengrundlage des *Bodenrichtwerts* — einschließlich der zugrunde liegenden *Kaufpreissammlung* — Teil der belastbaren Analyse wird.

Vereinigtes Königreich

Mehrunnisa Alikhan Ahmed Khan v Wolverhampton City Council. Upper Tribunal (Lands Chamber), 2025.

Das Upper Tribunal (Lands Chamber) bestätigte, dass maßgeblicher Wertermittlungstichtag für die Bemessung der Entschädigung bei einer hoheitlichen Grundstücksentziehung (*compulsory purchase*) der Tag ist, an dem das Eigentum aufgrund einer *general vesting declaration* (GVD) auf die erwerbende Stelle übergeht. Das Tribunal befasste sich zugleich mit dem Verhältnis zwischen zeitnahen und rückschauenden Bewertungen: Im entschiedenen Fall belief sich die unmittelbar nach der GVD erstellte erste Bewertung der Gebietskörperschaft auf 150.000 £, während eine zweite, im Jahr 2025 während des Tribunalverfahrens unter Zugrundelegung des angenommenen Übergangstichtags drei Monate nach der Anzeige des Eigentümers erstellte Bewertung 120.000 £ ergab. Ungeachtet der Bestätigung des rechtlich maßgeblichen Wertermittlungstichtags zog das Tribunal den zeitlich näher am Erlass der GVD ermittelten Betrag vor, was zu einer höheren Zahlung an den Anspruchsteller führte.

Bedeutung für Gutachter. Die Entscheidung ist für britische Gutachter, die im Bereich der hoheitlichen Grundstücksentziehung arbeiten, methodisch lehrreich. Zwar ist der rechtlich maßgebliche Wertermittlungstichtag der Tag des Eigentumsübergangs; die Bevorzugung der zeitnahen Bewertung gegenüber einer Jahre später auf denselben rechtlichen Stichtag erstellten rückschauenden Bewertung zeigt jedoch, dass zeitnahe Marktnachweise praktisches Gewicht haben, auch wenn sie am Übergangstichtag selbst formal nicht zulässig wären. Gutachter sollten dafür sorgen, dass zeitnah zu einer GVD erstellte Gutachten mit hinreichenden Belegen dokumentiert werden, um als maßgebliche Aufzeichnung dienen zu können, und damit rechnen, dass spätere Tribunalverfahren dem zeitnahen Gutachten den Vorzug vor einer rückschauenden Rekonstruktion geben.