

Aktuelle Gerichtsentscheidungen — Vereinigte Staaten

Aktuelle Gerichtsentscheidungen • The Valuation Engineer

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

DOI: 10.67330/fz34f711

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

Fallzusammenfassungen nach Jurisdiktion

Kalifornien

The Retail Property Trust v. Orange County Assessment Appeals Board No. 1. California Court of Appeal (kalifornisches Berufungsgericht), entschieden im April 2026.

Das Court of Appeal befasste sich mit der Frage, ob nach Section 170 des California Revenue and Taxation Code (kalifornisches Steuer- und Abgabengesetzbuch) eine Ermäßigung der Grundsteuer-Veranlagung für Zugangsbeschränkungen zu gewähren ist, die durch behördliche Anordnungen während der COVID-19-Pandemie verhängt wurden. Das klagende Einkaufszentrum machte geltend, der beschränkte Zugang während der Pandemie stelle einen Schaden („damage“) am Grundstück im Sinne von Section 170 dar und begründe damit einen Anspruch auf Ermäßigung der Veranlagung.

Bedeutung für Gutachter. Die gerichtliche Auslegung des Begriffs „damage“ nach Section 170 wird künftige Ermäßigungsanträge prägen, die auf extern verursachte Minderungen der Nutzbarkeit eines Grundstücks gestützt werden — gleich ob diese aus Anordnungen des Gesundheitsschutzes, aus Infrastrukturvorhaben oder aus sonstigen behördlichen Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Zugänglichkeit herrühren. Gutachter, die sich zu den Wertauswirkungen von Zugangsbeschränkungen bei Gewerbeimmobilien äußern sollen, sollten die Erwägungen des Gerichts dazu prüfen, ob eine eingeschränkte Nutzbarkeit — im Unterschied zu einer körperlichen Beschädigung — einen für Zwecke der Veranlagungsermäßigung ausgleichsfähigen Schaden darstellt.

Colorado

Cheroutes v. Rocket Mortgage & Solidifi. U.S. District Court, D. Colorado (US-Bundesbezirksgericht für den District of Colorado); anhängig, mit Sachstandsmeldungen im Jahr 2026.

Die zugrunde liegende Klage macht eine gutachterliche Voreingenommenheit (*appraisal bias*) nach dem Fair Housing Act (US-Bundesgesetz gegen Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt) im Zusammenhang mit einer Wertermittlung aus dem Jahr 2021 für ein Zweifamilienhaus in Denver geltend, das mit rund 640.000 US-Dollar bewertet wurde — mehr als 220.000 US-Dollar unter dem im Vorjahr ermittelten Wert. Ein Bundesrichter hat den Abweisungsantrag der Beklagten (*motion to dismiss*) bereits zurückgewiesen und entschieden, dass Rocket Mortgage und die Appraisal Management Company Solidifi sich gegen die Ansprüche verteidigen müssen, statt eine Verantwortlichkeit mit der Erwägung von sich zu weisen, Kreditgeber und AMCs könnten für das Verhalten unabhängiger, auf Honorarbasis tätiger Gutachter nicht haften. Das Verfahren befindet sich 2026 im Beweisermittlungsverfahren (*discovery*).

Bedeutung für Gutachter. Das Verfahren ist derzeit der wichtigste anhängige Fall, an dem die Haftung von AMC's und Kreditgebern nach dem Fair Housing Act für das Verhalten freiberuflicher Gutachter erprobt wird. Sollte das Gericht die AMC und den Kreditgeber am Ende in der Sache für haftbar halten, würde dies den Kreis der Parteien, die aus Wertermittlungen resultierenden Fair-Housing-Ansprüchen ausgesetzt sind, erheblich erweitern und sich voraussichtlich auf die Auftragsverträge zwischen AMC und Gutachter durchschlagen.

Florida

Sammelklage in Florida gegen AMC-Gebühren, die Darlehensnehmern von Wohnimmobilien berechnet werden. Eingereicht am 2. Januar 2026.

Die Klage wendet sich gegen die Gebühren von Appraisal Management Companies, die Darlehensnehmern von Wohnimmobilienhypotheken berechnet werden. Sie macht geltend, die Marge zwischen dem an den freiberuflichen Gutachter gezahlten Honorar und der dem Darlehensnehmer beim Abschluss berechneten Gebühr überschreite die bundesrechtlich festgelegten Grenzen und werde unzureichend offengelegt. Der Fall liegt an der Schnittstelle des Dodd-Frank-Erfordernisses einer „customary and reasonable“ (üblichen und angemessenen) Vergütung (12 U.S.C. § 1639e) und der Offenlegungsregime des Truth in Lending Act sowie des Real Estate Settlement Procedures Act.

Bedeutung für Gutachter. Der Rechtsstreit stellt die Struktur der AMC-Vergütung auf den Prüfstand und könnte, sofern er als Sammelklage zugelassen und in der Sache entschieden wird, die Offenlegungspraxis branchenweit umgestalten. Das Ergebnis kann sich mittelbar auf das Honorarumfeld freiberuflicher Gutachter auswirken, die über AMC's arbeiten, indem es die Spanne zwischen dem von der AMC gezahlten und dem dem Darlehensnehmer berechneten Betrag gerichtlicher Kontrolle unterwirft.

Georgia

Die Green-Rock-Verfahren zu Naturschutz-Dienstbarkeiten (*conservation easements*). United States Tax Court (US-Bundesfinanzgericht); die Entscheidungen wurden am 2. März 2026 in *Tax Notes* besprochen.

Der Tax Court arbeitete bei der Bewertung von Naturschutz-Dienstbarkeiten, die an benachbarten Grundstücken (Green Rock Property und Green Rock South) in der Piedmont-Provinz Georgias bestellt worden waren, jede Stufe des Tests der höchsten und besten Nutzung (*highest and best use*) durch. Die Sachverständigen der Antragsteller machten geltend, die höchste und beste Nutzung der Grundstücke vor Bestellung der Dienstbarkeit sei der Betrieb eines Granitsteinbruchs gewesen, und schätzten mittels Discounted-Cashflow-Analyse einen Marktwert vor Bestellung der Dienstbarkeit von rund 13,75 Millionen US-Dollar gegenüber einem Wert nach Bestellung von 180.000 US-Dollar.

Das Gericht äußerte zu jeder Stufe des Tests Vorbehalte. Zur rechtlichen Zulässigkeit war es nicht davon überzeugt, dass eine Umwidmung zur Zulassung des Steinbruchbetriebs hinreichend wahrscheinlich gewesen wäre; es hob insbesondere hervor, dass eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Einstufung für die Green Rock Property kurz nach der Beauftragung eines neuen Wertgutachtens zur Naturschutz-Dienstbarkeit erwirkt worden war — eine zeitliche Abfolge, der das Gericht nur schwer Glauben schenken konnte. Zur physischen Möglichkeit hielt das Gericht die geologischen Nachweise der Antragsteller für unzureichend, um zu belegen, dass auf dem Grundstück an der Harman Road ein tragfähiger Steinbruch hätte entwickelt werden können — ungeachtet des allgemein bekannten Vorkommens abbaufähigen Granits in der Piedmont-Provinz. Das Gericht entschied ferner, dass

selbst bei unterstellter rechtlicher Zulässigkeit und physischer Möglichkeit dies ohne Erfüllung der übrigen Stufen der Prüfung nicht ausschlaggebend wäre.

Bedeutung für Gutachter. Die Entscheidung ist ein durchgearbeitetes Beispiel für die disziplinierte, schrittweise Anwendung des vierstufigen Tests der höchsten und besten Nutzung. Sie bekräftigt die mit *Ranch Springs, LLC v. Commissioner*, 164 T.C. No. 6 (2025), und *Beaverdam Creek Holdings, LLC v. Commissioner*, T.C. Memo. 2025-53, gezogene Linie, dass der Tax Court spekulative Behauptungen zur höchsten und besten Nutzung auch dann nicht akzeptiert, wenn die allgemeine Machbarkeit der vorgeschlagenen Nutzung für die umliegende Region dokumentiert ist. Gutachter, die Bewertungen von Dienstbarkeiten erstellen, sollten für jede Stufe grundstücksbezogene Nachweise erarbeiten, statt sich auf regionale oder analogiegestützte Machbarkeit zu verlassen, und sollten bei zeitlichen Mustern besonders vorsichtig sein — etwa bei Umwidmungen, die zeitgleich mit der Beauftragung des Gutachtens erwirkt werden —, die richterliche Skepsis hervorrufen können.

Maryland

Erwerb des Pimlico Race Course durch die Stadt Baltimore. Enteignungsverfahren (*eminent domain*), laufend 2025–2026.

Der Erwerb des Pimlico Race Course durch die City of Baltimore im Wege der Enteignung wirft zur angemessenen Entschädigung (*just compensation*) Fragen nach dem Verhältnis zwischen dem Wert des laufenden Unternehmens (*going-concern value*) und dem Wert des Grundeigentums bei Spezialimmobilien auf. Da der Betrieb von Pimlico funktional untrennbar mit der baulichen Anlage verbunden ist, ist eine herkömmliche Vergleichswertanalyse für das Grundeigentum nur begrenzt brauchbar, und Ertragswertermittlungen hängen stark von der unterstellten Fortführung des Rennbetriebs ab.

Bedeutung für Gutachter. Das Verfahren verdient Beachtung durch jeden Gutachter, der eine Einzweckanlage bewerten soll, bei der Betrieb und Immobilie funktional untrennbar sind — etwa Rennbahnen, Filmstudios, Freizeitparks, Marinas sowie bestimmte Gesundheits- oder Hotelimmobilien. Die aus streitigen Verfahren hervorgehende Methodik wird voraussichtlich beeinflussen, wie künftige Enteignungsverfahren Going-Concern-Wertanteile bei der Berechnung der angemessenen Entschädigung behandeln.

Bundesrechtliche Klagen gegen Gutachter nach dem Fair Housing Act

Braxton v. Bank of America. Eingereicht im April 2026.

Eine Wohnungseigentümerin hat die Bank of America und einen in Virginia ansässigen Gutachter verklagt und macht rassistische Diskriminierung unter Verstoß gegen den Fair Housing Act geltend. Die Klägerin trägt vor, sie und ihre Mieter seien bei der Besichtigung anwesend gewesen und das Verhalten des Gutachters habe rassistische Ressentiments erkennen lassen. Der Fall setzt das Muster fort, das frühere Verfahren zur gutachterlichen Voreingenommenheit begründet haben — darunter die Sache *Connolly/Mott v. loanDepot* im District of Maryland und die Sache *Austin v. Miller* in Marin County, Kalifornien —, in denen einzelne Kläger Ansprüche nach dem Fair Housing Act gegen Gutachter, AMCs und Kreditgeber geltend machen.

Bedeutung für Gutachter. Das anhaltende Tempo neuer Klagen wegen gutachterlicher Voreingenommenheit gegen einzelne Gutachter deutet zusammen mit dem Rückzug der Bundesbehörden bei der Durchsetzung des *disparate impact* darauf hin, dass sich das Haftungsfeld verschoben hat: Private Kläger und Durchsetzungsstellen der Einzelstaaten sind nunmehr die wichtigsten Quellen der

Haftung für gutachterliche Voreingenommenheit, nicht mehr die Bundesbehörden. Gutachter sollten ihre Dokumentationspraxis daraufhin überprüfen, dass die Auswahl der Vergleichsobjekte, die Herleitung der Anpassungen und die abschließende Wertabgleichung einer nachträglichen Prüfung eigenständig standhalten, und sollten sich bewusst sein, dass Äußerungen oder Verhaltensweisen während der Besichtigung selbst häufig die tatsächliche Grundlage der Klägervorbringen bilden.