

Margraf & Partner -Friedhofstraße 15 - 63150 Heusenstamm

Hessisches Ministerium der Justiz und für den Rechtsstaat
Herrn Christian Heinz
Luisenstraße 13
65185 Wiesbaden

Ansprechpartner
Oliver M. Margraf
info@oliver-margraf.de
06106 666 111

20.04.2025

Tätigkeit der Ortsgerichte zur „Schätzung“ von bebauten und unbebauten Grundstücken

Guten Tag sehr geehrter Herr Heinz,

die Ortsgerichte in Hessen übernehmen hoheitliche Aufgaben im Auftrag der Justiz. Sie unterstützen Bürger*innen, Gerichte, Notare und Behörden und erstellen Gutachten zum Verkehrswert von bebauten oder unbebauten Grundstücken, insbesondere bei Erbangelegenheiten, Schenkungen oder anderen Übertragungen. Die Gutachten sind in der Praxis bei Finanzämtern oder in Nachlassverfahren anerkannt.

Dabei erwecken die „Schätzungen“ vom Ortsgericht bei einem verständigen Durchschnittsverbraucher den Eindruck, dass es sich um eine qualifizierte Wertermittlung des Grundstücks handelt. Insbesondere wenn in der Schätzung die Begriffe Wertermittlungsgutachten oder Verkehrswert verwendet werden. Den ausdrücklichen Hinweis, dass die „Schätzung“ keinen rechtsverbindlichen Charakter entfaltet, sondern lediglich eine Orientierungshilfe ist, erfolgt i. d. R. nicht.

Sachverhalt:

Im Rahmen einer Erbauseinandersetzung wurde ich beauftragt, ein Verkehrswertgutachten zu erstatten, dass zur Grundlage für die Ermittlung eventueller Pflichtteils- bzw. Pflichtteilergänzungsansprüche dienen soll. Das vom Ortsgericht vorgelegte Gutachten wurde von der Gegenseite („glücklicherweise“) abgelehnt, mit der Begründung, dass der Wertermittlungsstichtag mit dem Zeitpunkt des Erbfalls nicht übereinstimmt. Die Schätzurkunde des Ortsgerichts vom 08.10.2024 hat einen Wert **von 650.000 EUR** ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs (Wohnungsrecht, Rückaufassung der Übergeber) sowie die dauerhafte persönliche Leistungspflicht als Gegenleistung für die Grundstücksübertragung wurde von mir ein Markt- und Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB **von 0 EUR** (in Worten Null EUR) ermittelt.

Die vorliegende Schätzurkunde des Ortsgerichts widerspricht nicht nur der gängigen Wertermittlungspraxis, sie kann auch nicht die in § 194 BauGB manifestierte Definition des Verkehrswerts erfüllen, wonach die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung sich in der Wertableitung widerspiegeln sollen.

Insbesondere sind die wertbeeinflussenden Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs sowie die dauerhafte persönliche Leistungspflicht als Gegenleistung für die Grundstücksübertragung nicht berücksichtigt worden. Zur Sachverhaltsaufklärung ist grundsätzlich in das Grundbuch, das Baulastenverzeichnis, das

Altlastenkataster und in die Denkmalschutzliste (Denkmalbuch) einzusehen. Die Einsicht ins Grundbuch ist ein anerkannter und zwingender Bestandteil der sachverständigen Sorgfaltspflicht. Ein Sachverständiger handelt in der Regel fahrlässig, wenn er das Grundbuch nicht prüft oder einsieht und die im Verkehr erforderliche Sorgfalt in besonders schwerem Maße verletzt.

Generell lässt sich bei den mir bekannten Schätzungen durch das Ortsgericht feststellen, dass die anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung bei der Ableitung des „Wertes“ nicht angewendet und häufig folgende Fehler gemacht werden:

- Bewertung beruht nicht auf Daten des maßgeblichen Immobilienmarktes, eine Marktanalyse fehlt.
- Das Objekt ist nicht hinreichend untersucht und erfasst worden (woher stammen die Daten, wie wurden die Daten ermittelt?).
- Mangelhafte Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit der Untersuchungen und Ergebnisse.
- Unvollständige oder widersprüchliche Ausführungen.
- Unzureichende Überzeugungskraft durch fehlende Quellenangaben.
- Fehlende oder falsche Begründungen für Bewertungen oder Schlussfolgerungen.
- Anerkannte Regeln der Verkehrswertermittlung (ImmoWertV) werden nicht angewandt.

Die Mitglieder des Ortsgerichts als Hilfsbehörde der Justiz für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sollten m. E. den Nachweis der besonderen Sachkunde sowie ihre Kenntnisse des örtlichen Grundstücksmarktes **regelmäßig** nachweisen. Ferner verpflichtend, alle im Rahmen der Aufklärungspflicht zugänglichen Erkenntnisquellen auszuwerten und zur Entscheidungsfindung heranzuziehen. Bei der Auftragsannahme sollte der Auftraggeber ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die „Schätzung“ keinen rechtsverbindlichen Charakter entfaltet, sondern lediglich eine Orientierungshilfe ist und nicht mit dem Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB in Verbindung mit der ImmoWertV übereinstimmen muss.

Es existieren keine mir bekannten Gerichtsurteile, in denen ein Ortsgericht in Hessen aufgrund einer fehlerhaften Wertermittlung haftbar gemacht wurde. Da das Ortsgericht jedoch hoheitlich tätig ist, greift das Prinzip der sogenannten Amtshaftung, wenn durch eine fehlerhafte Schätzung ein Vermögensschaden entsteht und mindestens Fahrlässigkeit vorliegt.

Grundsätzlich ist m. E. die Tätigkeit der Ortsgerichte zur Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken kritisch zu hinterfragen. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung, rufen Sie mich bitte an.

Mit freundlichen Grüßen
Margraf & Partner Immobilienbewertung

Ihr

Oliver M. Margraf

