

Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen



In gerichtlichen Beweisbeschlüssen und in Sachverständigengutachten werden häufig verschiedene Wert- und Kostenbegriffe verwendet. Über die Definition dieser Wertbegriffe wird in der Gesetzgebung, in der Rechtsprechung und in den Wirtschaftswissenschaften kontrovers diskutiert. Zweck dieses Glossars ist es, eine Übersicht über alle im Zusammenhang mit der Wert- und Kostenermittlung verwendeten Begriffe zu schaffen und für die Praxis einheitliche, fachgebietsübergreifende Definitionen zur Verfügung zu stellen. Damit soll ein Standard gesetzt werden, der für Gerichte und Sachverständige eine Orientierung für alle Branchen gibt, wobei die Besonderheiten einzelner Fachgebiete berücksichtigt werden.

In der 4. Auflage des Glossars hat eine Arbeitsgruppe der IHK München die in der Praxis anzutreffenden Wertbegriffe für folgende Fachgebiete untersucht: Garten- und Landschaftsbau, Hausrat/Kunst/Schmuck, Immobilien, IT- und Elektronik, Kraftfahrzeuge, Land- und Forstwirtschaft, Maschinen, Unternehmen, Schäden an Gebäuden/Bau. Ausgewählte Begriffe aus dem Bewertungsgesetz sind zudem enthalten.

Die Definitionen im Glossar wurden nach Wertbegriffen, Kostenbegriffen, Zuschlägen und juristischen Begriffen gegliedert. Jedem Wertbegriff wird der zugrundeliegende Bewertungskontext und die Fachgebiete, in der er verwendet wird, zugeordnet. Auf die Darstellung der Verfahren/Methoden zur Wertermittlung und dabei verwendeten Fachtermini wird dagegen bewusst verzichtet.

Wenn Sachverständige einen bestimmten "Wert" ermitteln sollen, sind Bewertungszweck bzw. wirtschaftlicher Kontext nachvollziehbar zu beschreiben. Ferner ist anzugeben, welcher Wertbegriff passend ist und wie dieser definiert ist. Nach objektivierten Kriterien wird der monetäre Betrag ermittelt. Der auf diese Weise festgestellte "Wert" ist nicht immer identisch mit dem Preis, der tatsächlich am Markt realisiert wird, da dieser von den besonderen Umständen der Transaktion beeinflusst werden kann.

Arbeitsgruppe der IHK München:

Leitung: Assessor Volker Schlehe, IHK München; Fachliche Koordination: Professor Dr. Hermann Raab;

Mitglieder der Arbeitsgruppe: Dr. Annette Rissmann (Hausrat und Kunst), Dr. Roland Fischer (Immobilien und Landwirtschaft), Prof. Dr. Rudolf Haderstorfer (Garten- und Landschaftsbau), Dipl.-Ing. Robert Lang (Maschinen), Prof. Dr. Hermann Raab (Unternehmensbewertung), Dr. Frank Sarre (IT/Elektronik), Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtschaftsing. Hartwig Bernhardt-van Laak (Gebäudeschäden, Baupreisermittlung), Michael Lenhartz (Kfz); Willi Schmidbauer

Ausgewählte Quellen zur Wertermittlung im Sachverständigenwesen:

1 Kfz-Schäden und -bewertung - Leitsätze für Gutachten und andere Sachverständigenleistungen, 4. Auflage 2018, Institut für Sachverständigenwesen e.V.

2 Leitsätze für die Maschinenbewertung, 2. Auflage 1999, Institut für Sachverständigenwesen e.V.

3 Bewertung von EDV- und Elektronik-Systemen, 8. Auflage 2020, Fachbereich Elektronik und EDV im Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. - BVS

4 Richtlinie zur Wiederbeschaffungswertermittlung; Stand: April 2014; Bundesverband der freiberuflichen und unabhängigen Sachverständigen für das Kraftfahrzeugwesen e.V. - BVSK

5 Richtlinie zur Ermittlung des Restwertes, Stand: August 2019; Bundesverband der freiberuflichen und unabhängigen Sachverständigen für das Kraftfahrzeugwesen e.V. - BVSK

6 DS (Die Sachverständigen), Fachzeitschrift für Sachverständige, Kammern, Gerichte und Behörden; Bundesverband öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. - BVS

Wirtschaftslexikon Gabler => Definitionen, Hinweise und Erläuterungen hierzu finden unter:

<https://wirtschaftslexikon.gabler.de/> (zuletzt aufgerufen am 28.03.2023)

Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen



Legende Bewertungszweck/wirtschaftlicher Kontext: Steuern/Bilanzierung; Schadensfeststellung; Vermögensauseinandersetzung (Gesellschafts-, Familien- und Erbrecht); Versteigerung; Börse/Fonds; Insolvenz; Finanzierung; (Ver-)kauf/Enteignung/Entschädigung; Versicherung (Verträge+Schaden)

Legende SV-Praxis: "Nein" bedeutet, dass der Begriff in der Sachverständigenpraxis nicht verwendet werden sollte.

Legende Fachgebiete: GALA= Garten- und Landschaftsbau, HKS = Hausrat/Kunst/Schmuck, Immobilien, IT-Elektronik, Kfz, Land-/Forstwirtschaft, Maschinen, Unternehmen, Schäden an Gebäuden/Bau

Stand: November 2022

Wertbegriffe	Begriffsklärung	Bewertungszweck / wirtschaftlicher Kontext								SV-Praxis	Fachgebiete								Quellen und Bemerkungen	
		S T E U E R E N	S C H A D E N	V E R M Ö G E N	V E R S O L V E N Z	B I L A N Z	I N V E S T I R U N G	F I N A N Z I E R U N G	V E R K A U F		V E R S I C H E R U N G	G A L A	H K S	I M M O B I L I E N	I T E L E K T R O N I K	K F Z	L A N D - / F O R S T W .	M A S C H I N E N		U N T E R N E H M E N
Ästhetischer Wert	ist eine nicht mess- und ausweisbare Größe und wird deshalb bei der Wertermittlung nicht gesondert ausgewiesen, sondern nur angemessen berücksichtigt.									nein		x			x		x		x	Aurnhammer, H. E.: Verfahren zur Bestimmung von Wertminderungen bei (Bau-)Mängeln und (Bau-)Schäden. In: Baurecht. Heft 5, 1978
Auktionswert	ist der im Teilabsatzmarkt (Auktion) erzielbare Zuschlagswert (= Hammerpreis) für einen Bewertungsgegenstand zzgl. Auktionsnebenkosten. Wert, der durch den Preis bestimmt ist, den ein Bieter/Erwerber aufwenden muss, um den ersteigerten Gegenstand zu erwerben.	x		x					x	ja		x			x		x			DS 3/2006, S. 45 ⁶
Bedürfniswert	reflektiert Status oder Prestige und wird bei der Wertermittlung nicht gesondert ausgewiesen, sondern nur angemessen berücksichtigt.									nein	x	x	x	x	x	x	x	x	x	Aurnhammer, H. E.: Verfahren zur Bestimmung von Wertminderungen bei (Bau-)Mängeln und (Bau-)Schäden. In: Baurecht. Heft 5, 1978
Einlagewert	ist festzulegen bei der Überführung von Wirtschaftsgütern in das Betriebsvermögen insbesondere zum Zwecke der steuerlichen Abschreibung (entspricht dem Gemeinen Wert).	x								ja		x	x	x	x	x	x	x	x	§§ 6,7,10 EStG; § 9 BewG
Funktionswert	ergibt sich aus der technischen Funktionsfähigkeit eines Bewertungsgegenstandes. Dieser ist vergleichbar mit Gebrauchswert und Nutzungswert.									nein				x	x		x			vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*

Gebrauchswert	wird durch den geschätzten Nutzen eines Gutes bestimmt, obwohl dieses im Regelfall wegen Alter oder Zustand und unter Beachtung von Nebenkosten keinen Markt- oder Restwert mehr hat. (z.B. Kfz: unfallbeschädigtes Fahrzeug noch fahrtüchtig; Landwirtschaft = wirtschaftlicher Gebrauchswert.) Er ist vergleichbar mit Funktionswert und Nutzungswert.																		nein													x	x														vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
Gebrauchtwert	entspricht dem Wiederbeschaffungswert in gebrauchtem Zustand vor allem bei haftpflichtrechtlichem Ersatz.																		x	nein	x												x														Schmidbauer, W., Der Wert der Dinge, München 2008, S. 133
Geltungswert	bildet sich in Abhängigkeit vom persönlichen und sozialen Umfeld und wird von materiellen und/oder ideellen Faktoren (z.B. Marke, Preis, Exklusivität) bestimmt, ist jedoch nicht objektivierbar.																		nein	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x																	
Gemeiner Wert	wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen. Er ist inhaltsgleich mit dem Verkehrswert, Marktwert und Fair Value.	x															x	ja			x	x	x	x																							§ 9 Abs. 2 BewG; BVS ³ , S. 9
Handelswert	wird im Handelsverkehr (B2B) als zu erzielender Durchschnittspreis (Marktwert) eines Bewertungsgegenstandes bezeichnet.	x															x	ja	x		x	x																									
Händler – Ein- / Ankaufswert	ist der Betrag, der von einem Händler für einen Bewertungsgegenstand bezahlt wird, ohne dass hierbei besondere Umstände, wie z. B. Anzahlungnahme bei Kauf eines neuen Objektes oder Ähnliches, berücksichtigt werden.	x															x	ja	x																												IfS ^{1,2} , S. 45 + 65
Händler – Verkaufswert	ist der Betrag, zu dem ein Händler einen Bewertungsgegenstand veräußert ohne Berücksichtigung besonderer Umstände.	x															x	ja	x																												BVSK ^{4,5} ; auch IfS ^{1,2} , S. 45 + 65
Hypothetischer Wert	ist nach dem Bundesgerichtshof der (fiktive) Wert einer Sache ohne den vorliegenden Mangel.																x	ja																													BGH, Urt. V. 22.02.2018, Az. VII ZR 46/17
Liebhaberwert	wird von persönlichen und subjektiven Kriterien geprägt, die einzelne Marktteilnehmer einem Bewertungsgegenstand zumessen und die einen disparaten und nicht objektivierbaren Aufschlag auf den Marktwert beinhalten. (Als Basis zur Marktwertermittlung nicht geeignet.)																x	nein	x	x																											Schmidbauer, Der Wert der Dinge, S. 143 und 933, 1. Auflage 2008

Marktwert Market Value (int.)	ist inhaltsgleich mit Verkehrswert, gemeinen Wert und Fair Value. Market Value ist der englische Begriff für Marktwert. Hinweis: Der Verkehrswert hat durch das Europarechts-Anpassungsgesetz Bau (EAGBau) vom 24.6.2004 den Klammerzusatz „Marktwert“ erhalten. Entsprechende Zusätze wurden in § 194 BauGB und in § 1 Abs. 1 ImmoWertV verankert. Außerdem besteht Inhaltsidentität mit dem internationalen Begriff Market Value der TEGoVA (Internationale Grundstücksbewerter-Organisation). Kfz: Mit dem Marktwert wird häufig aus versicherungsrechtlichen Gründen (Kaskobedingungen für Oldtimer-Sondertarife) der Wiederbeschaffungswert eines Oldtimers bezeichnet. Hierbei handelt es sich i.d.R. um den Durchschnittspreis am Privatmarkt.	x	x	x						x	x								ja	x	x	x	x	x			x	x		Fischer/Lorenz, Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, S. 607, 2. Auflage 2013; BVS ³ , S. 9; BVSK ^{4 5} ; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, S. 148 ff
Minderwert	bezeichnet ganz allgemein die Summe Geldes, die ein Bewertungsgegenstand durch einen Mangel, einen Schaden oder durch eine Reparatur an Wert verlieren kann.		x							x	x								ja	x	x	x	x	x			x	x		Siehe Wert des Mangels; IfS ^{1 2} , S. 40 (Kfz); BGH VII ZR 246/93; BGH, NJW-RR 1991/1479; Kleiber S. 751 ff, 2020; Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, Sachversicherung, § 22, 79ff, 4. Auflage 2022 Versicherungsrecht beachten; BGH-Urteil 22.02.02018, VII ZR 46/17
Merkantiler Minderwert	meint einen Vermögensschaden, der bei beschädigten oder mangelhaften Sachen trotz technisch einwandfreier Reparatur durch Abschlag vom Marktwert eintreten kann.		x							x	x								ja		x	x						x		Staudinger, § 251, Rn. 94, Auflage 2022; Ulrich in Aachener Baussachverständigentage 2018, S. 142 ff. m.w.N.
Technischer Minderwert	verbleibt, wenn trotz sorgfältiger und fachgerechter Reparatur der Sache nicht sicher der gleiche technische Zustand (z.B. in Bezug auf Gebrauchsfähigkeit, Betriebssicherheit, Lebensdauer, äußeres Bild) wie vor der Beschädigung wiederhergestellt werden kann.		x							x	x								ja		x							x		BGH VII ZR 181/00
Neuwert	ist der Betrag, der für den Bewertungsgegenstand in neuem Zustand zum Schadenstag aufzuwenden wären. (Zu beachten sind die speziellen versicherungstechnischen Definitionen zum Neuwert.)		x							x	x								ja		x	x	x	x			x	x		BVS ³ , S. 9; IfS ^{1 2} ; S. 38; U.a. Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Sachversicherung siehe BVS ³ S. 12 nicht Haftpflichtversicherungen (AHB)
Prestigewert	ist inhaltsgleich mit Geltungswert.																		nein	x	x	x	x	x	x	x	x	x		BVSK ⁴
Restwert	ist der Wert nach Ablauf der zugrunde gelegten technischen Nutzungsdauer oder nach einem Schadensereignis.		x	x															ja		x	x	x	x	x			x		IfS ¹ ; S. 50; BVS ³ , S.11; Versicherungsrecht beachten
Sammlungswert	über die Summe der Einzelwerte hinausgehende Wertermittlung, die sich aus Zusammensetzung, Einzigartigkeit, Vollständigkeit, kunst- und kulturhistorischer Bedeutung einer Sammlung ergeben kann.	x		x															ja		x						x			§ 13 Abs. 2 ErbStG Kunstsammlung als Sachgesamtheit Zerb 2015, S. 245

Schiedswert	setzt ein Schiedsgutachter in einer Konfliktsituation unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarung mit den Parteien fest.		x	x										x	ja	x	x	x	x	x	x	x	x	x	§§ 317, 319 BGB
Tauschwert	stellt das Wertverhältnis der auszutauschenden Gegenstände dar und wird auf Basis der jeweiligen Verkehrswerte oder der subjektiven Wertvorstellung der Parteien bestimmt.														nein		x	x	x	x	x	x	x		vgl. Wirtschaftslexikon24.com
Feste Taxe	bedeutet, dass der Versicherungswert durch Vereinbarung auf einen bestimmten Betrag (Taxe) festgesetzt wird. Die Taxe gilt auch als der Wert, den das versicherte Interesse bei Eintritt des Versicherungsfalles hat, es sei denn, sie übersteigt den wirklichen Versicherungswert zu diesem Zeitpunkt erheblich.		x											x	ja		x							x	§ 76 VVG ; Versicherungsrecht beachten
Verkehrswert	wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben außer Betracht. Der Verkehrswert entspringt dem deutschen Recht und ist inhaltsgleich mit dem Gemeinen Wert. Entsprechende internationale und inhaltsgleiche Begriffe sind Market Value (Marktwert) und Fair Value (IFRS).	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x				ja	x	x	x	x	x	x	x	x	x	§ 9 Abs. 2 BewG und speziell für Grundstücke § 194 BauGB; Inhaltsidentität mit Marktwert bzw. Market Value (siehe dort)
Versicherungswert	wird in den einzelnen Versicherungssparten durch die Bedingungen des Versicherungsvertrages und die Allgemeinen Versicherungsbedingungen oder das Gesetz bestimmt. Bei Sachversicherungen : Neuwert, Zeitwert, Gemeiner Wert/ Verkehrswert, (feste) Taxe und Wiederbeschaffungswert Bei Haftpflichtversicherungen : Wiederbeschaffungswert der gebrauchten Sache.		x											x	ja		x	x	x	x			x	x	vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
Wieder- beschaffungswert	ist der Betrag, der üblicherweise aufgewendet werden muss, um einen gleichartigen und gleichwertigen Bewertungsgegenstand unter Berücksichtigung des jeweils relevanten Marktes zu erwerben (neu, gebraucht). Kfz: Für Fahrzeuge, die am Markt nicht oder nicht mehr gehandelt werden, ist ein sog. theoretischer Wiederbeschaffungswert zu ermitteln. Teilweise wird bei gebrauchten Sachen der Begriff Gebrauchtwert verwendet.		x											x	ja		x	x	x	x	x	x			IFS ^{1,2} , S. 45 + 65;
Zuschlagswert	ist ein im Teilabsatzmarkt (Auktion) erzielbarer Zuschlag (= Hammerpreis) für einen Bewertungsgegenstand ohne Berücksichtigung von Auf- bzw. Abgeld und Steuern (Auktionsnebenkosten). Dieser sollte international abrufbar und transparent sein.														ja		x						x	x	DS 3/2006, S.45 ⁶
Zollwert	ist für Importe von Waren aus Drittländern in die EU nach gesetzlicher Vorgabe (Wechselkurs, Einheitpreis usw.) zu ermitteln.	x													ja		x						x		Unionszollkodex

Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen

Legende Fachgebiete: GALA= Garten- und Landschaftsbau, HKS = Hausrat/Kunst/Schmuck, Immobilien, IT-Elektronik, Kfz, Land-/Forstwirtschaft, Maschinen, Unternehmen, Schäden an Gebäuden/Bau

Stand: November 2022

Kostenbegriffe	Begriffsklärung	Fachgebiete										Quellen und Bemerkungen
		G A L A	H K S	I M M O B I L I E N	I T E L E K T R O N I K	K F Z	L A N D - / F O R S T W .	M A S C H I N E N	U N T E R N E M E N	S C H Ä D E N		
Anschaffungskosten	Anschaffungskosten sind Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und ihn in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, soweit sie dem Vermögensgegenstand einzeln zugeordnet werden können.	x	x	x	x	x		x	x	x		§ 255 Abs. 1 HGB
Abschreibungen	sind Kosten für Abnutzung z.B. wegen Alters oder Wertverzehr der Bewertungsgegenstände. Im Steuer- und Handelsrecht werden sie AfA genannt.	x	x	x	x	x		x	x			§ 7 EStG, § 253 HGB, IFRS etc.; § 38 ImmoWertV
Auktionsnebenkosten	sind die Kosten, die für Einlieferer oder Käufer im Auktionenhandel entstehen (sog. Provisionen = Abgeld für Einlieferer, Aufgeld für Käufer, Versicherungsbeiträge, Umsatzsteuer).		x			x						
Betriebskosten	sind die Kosten für Betrieb, Wartung und Unterhaltung des Bewertungsgegenstandes.	x		x	x	x		x				§ 1 Betriebskostenverordnung
Herstellungskosten	sind Aufwendungen, die durch den Verbrauch von Gütern und die Inanspruchnahme von Diensten für die Herstellung eines Vermögensgegenstands, seine Erweiterung oder für eine über seinen ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen. Dazu gehören die Materialkosten, die Fertigungskosten und die Sonderkosten der Fertigung sowie angemessene Teile der Materialgemeinkosten etc.; Immobilienbewertung: durchschnittliche Herstellungskosten i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlage zu multiplizieren sind. Baupreisermittlung: Summe der Einzelkosten (Lohn, Material, Fremdleistung) zzgl. der Baustellengemeinkosten.	x	x	x	x	x	x	x		x		§ 255 Abs. 2 HGB; § 36 ImmoWertV KLR Bau, 8. Auflage
Reparaturkosten/ Restaurierungskosten	ist der Betrag für Planung, Instandsetzung und Dokumentation eines reparaturfähigen Wirtschaftsguts.		x		x	x		x				
Sonstige Kosten	ist eine Bezeichnung für Kosten, die innerhalb der Kostenartenrechnung nicht besonders spezifiziert werden (z.B. Kleinteile usw.).	x			x	x		x		x		Wirtschaftslexikon Gabler*

Sowieso-Kosten	sind solche Kosten, die dem Auftraggeber in jedem Fall entstanden wären (auch Ohnehin-Kosten genannt). Der Besteller einer Werkleistung hat nach dem Grundsatz des Vorteilsausgleichs z. B. auch die Kosten für Leistungen zu tragen, die der Unternehmer nach den vertraglichen Vereinbarungen nicht schuldet, dann aber, weil zur ordnungsgemäßen Ausführung erforderlich, zusätzlich doch erbringen muss und zwar nach dem Preisstand im Zeitpunkt der Auftragsvergabe.	x							x		x		x	Grüneberg, Bürgerliches Gesetzbuch, § 635 Rn. 7, 75. Auflage 2016; BVS*, S. 14
Transaktionskosten	sind die Kosten, die nicht bei der Güterherstellung, sondern bei der Übertragung von Gütern entstehen (Kosten für Information, Vertragsabschluss, Versicherungsprämien, Transport, Verbringung).		x	x	x	x				x	x			vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
Wartungskosten	sind Teil der Betriebskosten (siehe dort). Sie entstehen, um den Bewertungsgegenstand in betriebsbereitem Zustand zu erhalten (Kundendienst, Aufzugswartung, Heizungswartung etc.)	x	x		x	x				x			x	vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
Wiederherstellungskosten	fallen für den Wiederaufbau einer beschädigten Sache an bzw. um eine der beschädigten Sache möglichst ähnliche, gebrauchte Sache zu beschaffen und diese entsprechend umzurüsten.								x					

Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen



Legende Bewertungszweck/wirtschaftlicher Kontext: Steuern/Bilanzierung, Schadensfeststellung, Vermögensauseinandersetzung (Gesellschafts-, Familien- und Erbrecht), Versteigerung, Börse/Fonds, Insolvenz, Finanzierung, (Ver-)kauf/Enteignung/Entschädigung; Versicherung (Verträge+Schaden)

Legende SV-Praxis: "Nein" bedeutet, dass der Begriff in der Sachverständigenpraxis nicht verwendet werden sollte.

Legende Fachgebiete: GALA= Garten- und Landschaftsbau, HKS = Hausrat/Kunst/Schmuck, Immobilien, IT-Elektronik, Kfz, Land-/Forstwirtschaft, Maschinen, Unternehmen, Schäden an Gebäuden/Bau

Stand: November 2022

Zuschläge beim Wert	Begriffsklärung	Bewertungszweck / wirtschaftlicher Kontext								SV- Praxis	Fachgebiete								Quellen und Bemerkungen	
		S T E U E R E N	S C H A D E N	V E R M Ö G E N	V E R L I E R U N G	B I L A N Z	I N V E S T I R U N G	F I N A N Z I R U N G	V E R K A U F		V E R S I C H E R U N G	G A L A	H K S	I M M O B I L I E N	I T E L E K T R O N I K	K F Z	L A N D - / F O R S T W .	M A S C H I N E N		U N T E R N E M E N
Marktzuschlag bzw. - abschlag	Der Marktzuschlag oder -abschlag ist ein Marktanpassungs- faktor. Damit wird berücksichtig, dass die nach einem bestimmten Verfahren ermittelten Werte an die aktuelle regionale Marktlage angepasst werden, um zum Verkehrswert zu gelangen. Hierfür werden Zuschläge als Regionalfaktoren bei der Anpassung der Preise aus den Baupreissammlungen berücksichtigt.	x		x						ok		x	x		x		x		x	§§ 7 (2), 9 (1) ImmoWertV; BVSK (4,5)

Wert- und Kostenbegriffe im Sachverständigenwesen

Juristische Begriffe	Begriffsklärung	Quellen und Bemerkungen
Angemessenheit eines Minderungsbetrags	Minderung ist die verhältnismäßige Herabsetzung des Kaufpreises um den Betrag, der dem durch den Mangel geminderten Wert der gekauften Sache entspricht. Von den drei Faktoren, bestehend aus Kaufpreis, Wert des Bewertungsgegenstands in mangelfreiem Zustand und Wert des Bewertungsgegenstands in mangelhaftem Zustand, sind beim Neukauf im Regelfall der Kaufpreis und der Wert des Bewertungsgegenstands in mangelfreiem Zustand zum Zeitpunkt des Kaufs deckungsgleich. Der Minderwert ist der Unterschied zwischen dem Wert der mangelhaften Sache und dem einer mangelfreien. Das kann im Einzelfall der (fiktive) Reparaturaufwand sein, ist es aber häufig nicht, weil in vielen Fällen die Beseitigung eines Mangels hohe Kosten erfordert und eine mangelhafte Sache im Geschäftsverkehr oder Gebrauch einen nur wenig geminderten Wert haben kann, weil ihr durch das Schadensereignis ein Makel anhaftet.	Grüneberg BGB § 441, § 638, Rn. 4, 82. Auflage 2022 Reinking/Eggert, Der Autokauf, S. 326, 14. Auflage 2020
Aufgedrängte Bereicherung	Nicht selten sind Vermögensverschiebungen zwar rechtswirksam vollzogen, entbehren aber des rechtfertigenden Grundes (z. B. erweist sich ein Kaufvertrag als unwirksam, die Ware hat aber bereits den Eigentümer gewechselt). In solchen Fällen geben die Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung im BGB aus Billigkeitsgründen einen Ausgleichsanspruch auf Wiederherstellung oder Wertersatz. Wenn eine Bereicherung jedoch gegen den Willen des Bereicherten erfolgt und für ihn kein Interesse oder keinen Wert hat, ihm also „aufgedrängt“ wird, muss ein Bereicherungsanspruch des Entreicherten gegen den Bereicherten aufgrund getätigter Aufwendungen regelmäßig entfallen.	Grüneberg BGB, § 812, Rn. 52, 82. Auflage 2022
Abzüge für Wertverbesserung „Neu für Alt“	Ermittlung von Schadensbeseitigungskosten: Wird eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt oder durch den Einbau von Neuteilen repariert, kann dies zu einer Werterhöhung führen (z. B. im Zuge der Mängelbeseitigung werden abgenutzte Teile gegen Neuteile ausgetauscht, die den Wert des Gegenstandes, z. B. eines Fahrzeuges erhöhen oder dessen Lebensdauer verlängern). Diese Werterhöhung mindert die Ersatzpflicht unter folgenden Voraussetzungen: Es muss erstens eine messbare Vermögensmehrung eingetreten sein (z.B. Einbau eines generalüberholten Motors). Die Werterhöhung muss sich zweitens für den Geschädigten wirtschaftlich günstig auswirken. Die Vorteilsausgleichung muss drittens dem Geschädigten zumutbar sein und darf nicht gegen rechtliche Wertungen verstoßen.	Grüneberg BGB, § 249 Rn. 19, 82. Auflage 2022
Unzumutbarkeit der Mangelbeseitigung	Eine Verweigerung der möglichen Nacherfüllung kann wegen unzumutbaren Aufwands als Einrede gegen den Nacherfüllungsanspruch geltend gemacht werden. Als unzumutbar für den Schuldner ist gemäß § 275 II BGB ein Aufwand einzustufen, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Dabei ist zu berücksichtigen, wer das Leistungshindernis zu vertreten hat. (Rechtsfrage, die ggf. beim Gerichtsgutachten durch den Sachverständigen technisch vorzubereiten ist, indem Kosten ermittelt und „Aufwand und Nutzen“ darzustellen sind.	Grüneberg BGB, § 275, Rn. 28, 82. Auflage 2022; Friedrich Quack aus „Bauen-Planen-Recht“, Festschrift für Karl Vygen, Werner Verlag, 1999
Vorteilsausgleichung/ Vorteilsanrechnung	Hat das zum Schadenersatz verpflichtende Ereignis nicht nur Nachteile sondern auch Vorteile für den Betroffenen gebracht, so stellt sich die Frage, ob und inwieweit sich der Betroffene diese Vorteile auf seinen Schadenersatzanspruch anrechnen lassen muss. Sinn und Zweck dieses Rechtsinstitutes ist, dass dem Betroffenen kein unbilliger Vorteil zuwächst, sondern im Einzelfall ein gerechter Ausgleich der widerstreitenden Interessen erfolgt.	Grüneberg BGB, vor § 249, Rn. 67, 82. Auflage 2022; Creifelds, Rechtswörterbuch, S. 1523, 21. Auflage 2014
Wiederbeschaffungsaufwand	ergibt sich aus dem Wiederbeschaffungswert der als Ersatz beschafften Sache abzüglich des Restwerts der beschädigten bzw. untergegangenen Sache.	BGH NJW 2005, 2541