

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 M Ö G E N	B I L A N Z	I N S O L V E N Z	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	
Abtriebswert	Betrag, der beim Verkauf des gefällten und aufgearbeiteten Holzes einer Waldfläche nach Abzug der Holzerntekosten zu erzielen wäre.	x	x					x		ja					x				BewG § 55; Waldwertrichtlinie 2000;
Anteilswert	ergibt sich i.d.R. aus der Teilung des gesamten Wertes eines zu bewertenden Vermögens durch die Zahl der vorhandenen Anteile. Börse: Wert des Fondsvermögens geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.	x		x		x	x	x		ja	x						x		Börsenlexikon FAZ BewG § 157
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
Ausgangswert	bei Bewertung von Grundvermögen (Sachwert- oder Ertragswertverfahren) von Kapitalgesellschaften und Betriebsvermögen.	x								ja		x							BewG § 83, § 90

Barwert	ist der heutige Wert künftiger Zahlungen unter Annahme einer bestimmten Verzinsung.	x		x						x	x	ja			x			x	x	x		§ 34 ImmoWertV
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
Beleihungswert	ist ein bankspezifischer Wert, der für die Besicherung/Verpfändung maßgebend ist. Der Beleihungswert ergibt sich aus dem Verkehrswert/Marktwert abzüglich bestimmter Abschläge für das Vermarktungsrisiko im Zwangsverwertungsfall. (Der Beleihungswert darf den Marktwert nicht übersteigen.)								x			ja		x	x	x			x	x		Sandner/Weber, Lexikon der Immobilienwert-ermittlung, S. 124, 2. Auflage 2007; § 16 Pfandbriefgesetz
Bestandswert	Unternehmen (Lagerbestand): Buchhalterischer Wert des Materials innerhalb eines Lagers zu einem Stichtag. Forstwirtschaft: Der Wert eines Wald-Holzbestandes ergibt sich aus dem Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit, den Kulturkosten, dem Alterswertfaktor und dem Bestockungsgrad im Alter.								x	x		ja			x	x			x		x	Mantel, Waldbewertung (BLV Verlag) S. 196 Fischer/Biederbeck, 2019, S. 650 Bewertung im ländlichen Raum
Bodenwert	ist der Wert eines unbebauten Grundstücks im unbelasteten Zustand.								x			ja			x				x			§ 84 BewG; Fischer/Biederbeck, 2019, S. 723, Bewertung im ländlichen Raum
Bodenrichtwert	ist der durchschnittliche Lagewert eines Grundstücks pro Quadratmeter in einem bestimmten Gebiet mit im wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen, der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss (i.d.R. alle zwei Jahre) nach § 196 BauGB für unbebaute, baureife, erschließungsbeitragsfreie Grundstücke zu ermitteln ist.	x							x		x	ja			x				x		x	§ 196 BauGB; § 13 bis § 17 ImmoWertV,
Deklariertes Wert	bezeichnet einen von Versicherungsnehmerseite angegebenen Wert eines Kunst/- Wertgegenstandes, der im Schadenfall ersetzt werden soll. Der deklarierte Wert ist anders als die Feste Taxe kein verbindlicher Wert, sondern vom Versicherungsnehmer nachzuweisen.										x	ja		x								Gärtner, Dr. Rudolf: Rechtsprobleme bei der Versicherung von Kunstgegenständen. In: NJW 1991, Heft 47, S. 2997;
Einheitswert	ist eine Bemessungsgrundlage für Steuern und Abgaben und wird für inländischen Grundbesitz, Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und für Grundstücke (auch Betriebsgrundstücke) durch die Steuerbehörde festgesetzt. Er wird ab dem Veranlagungszeitpunkt 2025 durch den Grundsteuerwert ersetzt.	x									x	ja			x				x			§ 19 BewG; Sailer, Grabener, Matzner, Immobilienfach-wissen, S. 315, 10. Auflage 2014
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
Entnahmewert	ist festzulegen bei der Entnahme von Wirtschaftsgütern aus dem Betriebsvermögen in das Privatvermögen.	x										ja		x	x	x	x		x	x	x	§ 6 EStG; § 9 BewG;
Erbschaftsteuerwert	wird nach dem Erbschaftsteuergesetz (ErbStG) als Grundlage zur Feststellung der Erbschaftsteuer nach dem Bewertungsgesetz (BewG) errechnet.	x		x								ja		x	x				x	x	x	§ 12 ErbStG i.V.m. § 9 BewG (Gemeiner Wert) und spezifisch §§ 10, 11, 19, 95 – 99, 103, 109, 137 BewG

Erbteilungswert	können Teile der Erbschaft haben, wenn die Vermögensteile nicht in ihrer Gesamtheit an eine Person übergeben werden oder eine unterschiedliche Bewertung von Vermögensteilen nach dem Erbschaftsteuergesetz erforderlich ist. (Die Bewertung richtet sich nach dem BewG.)	x	x							ja	x	x			x	x		§§ 3 – 8 i.V.m. § 12 ErbStG
Ertragswert	stellt den Barwert/ Kapitalwert aller zukünftigen, marktüblich erzielbaren Erträge (Immobilien) bzw. finanziellen Überschüsse (Unternehmen) dar und ist somit ein Zukunftserfolgswert.	x						x		ja	x	x			x		x	§ 27 ff ImmoWertV; Vgl. Sandner/Weber, Lexikon der Immo-bilienbewertung S. 256 ff, 2. Auflage 2007; BVS ³ , S. 13; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, S. 18 ff
Fair Value	ist ein Begriff aus den internationalen Rechnungslegungsvorschriften International Accounting Standards/International Financial Reporting Standards (IAS/IFRS), somit ein Bilanzterminus. Er wird in der deutschen Übersetzung als „beizulegender Zeitwert/Verkehrswert/Marktwert“ (siehe dort) bezeichnet.	x						x		ja		x	x		x	x		IFRS 13
Facheinzelhandelswert	wird durch den Preis bestimmt, den der Facheinzelhandel für Bewertungsgegenstände in neuwertigem bzw. gebrauchtem Zustand verlangt.		x					x	x	ja		x						DS 3/2006, S. 45 ⁶
Firmenwert	wird vereinzelt an Stelle des korrekten Begriffs Unternehmenswert verwendet.	x	x							nein							x	
Flächenwert	ist das Produkt aus der Nutzfläche des Betriebs und dem regionalen Bewertungsfaktor gemäß Anlage 27 bis 32 BewG bzw. dem Sachwert flächiger Pflanzungen (ganze Gärten, Abpflanzungen, Parkanlagen).	x							x	ja	x				x			SGB VII § 182; BewG § 237 Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Bauschulpflanzen und Dauerkulturen
Fortführungswert	ist der Wert, wenn ein Unternehmen nicht zerschlagen, sondern fortgeführt wird (going-concern). Der Fortführungswert unterscheidet sich grundsätzlich vom Liquidationswert. Die Bewertung kann sich z.B. nach dem Bewertungsgesetz (BewG) und ggf. der Insolvenzordnung (InsO) richten. (Der Fortführungswert kann sich aus der Summe der Einzelfortführungswerte oder dem Ertragswert des Unternehmens ergeben.)	x	x				x			ja		x	x		x	x	x	§ 10 BewG; § 252 Abs. 2 HGB Uhlenbruck, InsO Kommentar, § 151, Rn. 8, 15. Auflage 2019; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, S. 18 ff, BGH-Urteil v. 7.5.1986 IVb ZR 42/85/870
Funktionswert	ergibt sich aus der technischen Funktionsfähigkeit eines Bewertungsgegenstandes. Dieser ist vergleichbar mit Gebrauchswert und Nutzungswert.									nein			x	x		x		vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
Gebäudenormalherstellungswert	ergibt sich auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten nach den Baupreisverhältnissen des Jahres 1958 mit einer Umrechnung nach den Baupreisverhältnissen im Hauptfeststellungszeitpunkt.	x								ja		x						BewG § 86 ff., 259
Gebäudesachwert	wird durch Minderung auf Grund des Alters des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt (§ 86) und wegen etwa vorhandener baulicher Mängel und Schäden (§ 87) ermittelt.		x					x	x	ja		x						BewG § 85, 88, 188 ff., 25 f.

Kurswert	ist der Wert eines Wertpapiers aufgrund seines Börsenkurses. Unterschieden wird in Stücknotiz (Kurswert = Wertpapierkurs) und Einheitsnotiz (Effekten in Prozent des Nominalwertes).	x																	x	vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*	
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	
Liquidationswert	ist die Summe (Barwerte) der Nettoerlöse (unter Berücksichtigung latenter Ertragsteuern), die sich aus der Veräußerung der einzelnen Vermögensgegenstände abzüglich Schulden und Liquidationskosten ergeben. Der Liquidationswert unterliegt der Annahme der Auflösung des Unternehmens (grds. Mindestwert) bzw. Vermögensgegenstandes. (Immobilienbewertung = Bodenwert minus Freilegungskosten). In der Landwirtschaft spricht man von der Zerschlagungstaxe.	x		x						ja								x	x	Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 957 und 2485, 9. Auflage 2020	
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						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; BVS ^{4 5} ; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, S. 148 ff
Materialverkaufswert	wird durch den Preis bestimmt, der bei Veräußerung aller wertbildender Materialien eines Bewertungsgegenstandes am Markt erzielbar wäre unter Berücksichtigung etwaiger Kosten (z.B. Scheidekosten).		x							ja		x									
Materialwert	ist der reine Wert des Materials, aus dem ein Vermögensgegenstand besteht. Im Übrigen eher als Materialkosten relevant, vgl. dort bei Herstellungskosten.		x	x						ja	x	x							x		vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
Mietwert	ist das zu erwartende Entgelt (objektive Ertrag) für die Gebrauchsüberlassung einer Mietsache (Wohnung, Büro, Lager u.a.) unter Berücksichtigung der Faktorausstattung. Er kann vom tatsächlich erzielten Ertrag abweichen. (Synonymer Begriff ist der Wohnwert)	x		x						ja									x		§ 7 Wohngeldverordnung; BVS ³ S. 12

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.				x							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		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
Allgemeine Geschäftskosten (AGK)	können bei der Baupreisermittlung den einzelnen Leistungen nicht zugeordnet werden (z.B. Kosten der Leitung und Verwaltung eines Unternehmens, Steuern, Versicherungen). Inhaltsgleich mit Fixkosten.	x									x	KLR Bau (Kosten-, Leistungs- und Ergebnisrechnung), 8. Auflage
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 Auktionshandel entstehen (sog. Provisionen = Abgeld für Einlieferer, Aufgeld für Käufer, Versicherungsbeiträge, Umsatzsteuer).		x			x						
Baustellengemeinkosten (BGK)	entstehen durch das Herstellen eines Bauprojektes als Ganzes, lassen sich aber bei der Baupreisermittlung keiner Position des Leistungsverzeichnisses direkt zuordnen z.B. Kosten für die Baustelleneinrichtung.	x									x	KLR Bau (Kosten-, Leistungs- und Ergebnisrechnung), 8. Auflage
Betriebskosten	sind die Kosten für Betrieb, Wartung und Unterhaltung des Bewertungsgegenstandes.	x		x	x	x		x				§ 1 Betriebskostenverordnung
Einzelkosten	können einem Produkt bzw. einer Leistungseinheit direkt zugerechnet werden z.B. Lohnkosten, Baustoffe, Gerätekosten, Nachunternehmerleistung.	x									x	KLR Bau (Kosten-, Leistungs- und Ergebnisrechnung), 8. Auflage
Erschließungskosten	sind mit der Herstellung der örtlichen Erschließungsanlagen des zur Bebauung vorgesehenen Grundstückes verbunden (z.B. Grunderwerbskosten, ggf. Freilegungskosten und Herstellungskosten der Erschließungsanlagen). Begriff ist grundsätzlich für den Fachbereich „Abrechnung/Baupreisermittlung im Hoch- und Ingenieurbau“ von Bedeutung, z. B. bei der Erstellung und Beurteilung von Gutachten zu Pauschalpreisverträgen, die hinsichtlich ihrer Kostenanteile zu behandeln sind.			x							x	Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 1578 ff. 9. Auflage 2020
fiktive Mangelbeseitigungskosten	im Werkvertragsrecht gibt es keine fiktive Schadensbemessung von Mangelbeseitigungskosten, für den Fall, dass der Schaden nicht repariert wird.										x	BGH, Urte. V. 22.02.2018, Az. VII ZR 46/17

Fixkosten (Festkosten)	sind bei der Baupreisermittlung unabhängig von der Leistungsmenge z.B. für die Aufrechterhaltung des Betriebs zu kalkulieren. Sie sind mit den Allgemeinen Geschäftskosten inhaltsgleich.	x		x							x	x	vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*	
Gemeinkosten	ist ein Begriff aus der betriebswirtschaftlichen Kostenkalkulation und umfasst Kosten, die sich einem bestimmten Produkt bzw. einer Leistungseinheit nicht direkt zurechnen lassen (z.B. Kosten für Miete, Geschäftsführergehälter, Maschinen- und Fuhrpark etc.). Gemeinkosten sind ein Oberbegriff für Allgemeine Geschäftskosten und Baustellengemeinkosten (siehe dort).	x		x							x	x	x	vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
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
Installationskosten	umfasst die Kosten der Installation eines Bewertungsgegenstandes, z.B. Montagekosten	x	x		x									
Nebenkosten	sind Kosten, die neben einer Hauptlast entstehen. Diese unterliegen meist einem anderen Nachweis und haben in den unterschiedlichen Anwendungsbereichen häufig eine unterschiedliche Bedeutung: Baunebenkosten bei der Errichtung eines Gebäudes z.B. für Planung, Baugenehmigung, Baugrunduntersuchung, Vermessung u.a. Die DIN 276 (12/08) nennt unter der Kostengruppe 700 allgemeine Baunebenkosten, die u.a. zur Kostenplanung von Projekten herangezogen werden. Auch die Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) nennt in § 8 Baunebenkosten, die sich auf den sozialen und steuerbegünstigten Wohnungsbau beziehen. Grunderwerbsnebenkosten beim Erwerb eines Grundstücks z.B. für Notar, Makler, Grunderwerbssteuer, Grundbuch. Mietnebenkosten in einem Mietvertrag, die auf den Mieter umgelegt werden (siehe auch Betriebskosten).	x			x								x	vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*; Sandner/Weber: Lexikon der Immobilienbewertung, S. 98 ff., 2. Auflage 2007
Reparaturkosten/ Restaurierungskosten	ist der Betrag für Planung, Instandsetzung und Dokumentation eines reparaturfähigen Wirtschaftsguts.		x		x	x					x			
Scheidekosten	sind die Kosten, die bei der Trennung eines Wirtschaftsgutes (z.B. Edelmetall, seltene Erden) von anderen Stoffen entstehen (z.B. Analysekosten, Einschmelzkosten).			x										Brepohl, Theorie und Praxis des Goldschmieds, S. 133 ff., 10. Auflage 1994; ZErb 10/2010, S. 279;
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	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*
Variable Kosten	unterscheiden sich von den Fixkosten dadurch, dass sie von der Ausbringungsmenge abhängig sind und sie nur entstehen, wenn eine Leistung erfolgt. Bei der Baupreisermittlung mit den Herstellungskosten identisch.	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						

Paketzuschlag bzw. Sammlungszuschlag	<p>Unternehmen: Paketzuschlag, wenn der Anteil der Gesellschaftsanteile bzw. der Wertpapiere einen erhöhten wirtschaftlichen Einfluss (Stimmrechte) ermöglicht.</p> <p>Kunst: Sammlungszuschlag, wenn eine Sammlung mehr wert ist, als die Summe ihrer Teile z.B. wegen Vollständigkeit, einer besonders wertbildenden Provenienz (selten).</p>	x		x				x		x										x		§ 11 Abs. 3 BewG; Kreuziger et al, BewG § 11, 105 ff, 3. Auflage 2013; ZEV 2013, S. 641;
--------------------------------------	---	---	--	---	--	--	--	---	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

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