

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: Januar 2026; 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 16.03.2026)

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: März 2026

Wertbegriffe	Begriffsklärung	Bewertungszweck / wirtschaftlicher Kontext								SV-Praxis	Fachgebiete								Quellen und Bemerkungen	
		S T E U E R B I L A N Z	S C H A D E N	V E R M Ö G E N	V E R S E T Z U N G	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 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	S C H Ä D E N	
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, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, S. 650
Bodenwert	ist der Wert eines unbebauten Grundstücks im unbelasteten Zustand.								x			ja			x			x					§ 84 BewG; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, S. 723
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,
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	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	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 Immobilienbewertung S. 256 ff, 2. Auflage 2007; BVS ³ , S. 13; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, 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
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, 16. Auflage 2025; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, S. 18 ff; BGH-Urteil v. 7.5.1986 IVb ZR 42/85/870
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.
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.		x	x							nein		x	x	x	x	x	x		x	vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
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	
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					x	x	ja		x	x	x	x		x	x		§ 9 Abs. 2 BewG; BVS ³ , S. 9
Grundsteuerwert	wird für inländische Grundstücke vom Finanzamt je nach Bundesland berechnet und festgestellt. Der Grundsteuerwert ersetzt den Einheitswert	x									ja			x			x				BewG u.a § 219
Grundstückswert	umfaßt den Bodenwert, den Gebäudewert und den Wert der Außenanlagen.	x							x		ja	x		x							BewG §§ 78, 83, 149 f.
Kapitalwert	ist der Barwert sämtlicher durch ein Investitionsprojekt generierten Aus- und Einzahlungen.	x						x		x	ja			x			x	x	x		vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*

Liebhaverwert	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		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			x		x		ja			x	x		x		x		Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 957 und 2485, 11. Auflage 2026
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	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, 2019, S. 148 ff
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				x			§ 7 Wohngeldverordnung; BVS ³ S. 12
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, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 751ff, 11. Auflage 2026; Martin/Reusch/Schimikowski/Wandt, Sachversicherung, § 22, 79ff, 4. Auflage 2022 Versicherungsgesetz beachten
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			x		Staudinger, BGB Kommentar, § 251, Rn. 94, Auflage 2023; Ulrich in Aachener Baussachverständigentage 2018, S. 142 ff. m.w.N.

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)
Nutzungswert	ist der zu erwartende Wert bei einer weiteren Nutzung eines Bewertungsgegenstandes an Ort und Stelle unter Berücksichtigung des Alters, der Abnutzung und des Gebrauchs. Er ist vergleichbar mit Funktionswert und Gebrauchswert.	x		x								ja		x	x	x			x	x		BVS ³ ; S. 12; IAS 36
Pachtwert	ist ein aus nachhaltig erzielbaren Pachterträgen – unter Berücksichtigung eines ordentlichen und durchschnittlich qualifizierten Betreibers – abgeleiteter Objektwert.	x						x				ja				x			x			Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 2405, 11. Auflage 2026; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, S. 248
Prestigewert	ist inhaltsgleich mit Geltungswert.											nein	x	x	x	x	x	x	x	x	x	BVSK ⁴
Residualwert	ist der Wert, der sich bei einem Neubauvorhaben auf Kostenkalkulationsbasis ergibt, wenn alle Bau-, Entwicklungs- und Vermarktungskosten einschließlich Unternehmerngewinn von den errechneten Gesamtkosten der Baumaßnahme abgezogen werden und somit nur noch der Bodenwert (Residuum = tragbarer Bodenwert) als offener Restposten übrig bleibt.	x		x				x				ja				x						Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 958, 992, 2484, 2485, 11. Auflage 2026
Restwert	ist der Wert nach Ablauf der zugrunde gelegten technischen Nutzungsdauer oder nach einem Schadensereignis.		x	x						x		ja		x	x	x	x	x			x	IfS ¹ ; S. 50; BVS ³ , S.11; Versicherungsrecht beachten
Sachwert	setzt sich zusammen aus dem Wert des Bodens einschließlich Nebenkosten und dem Wert der baulichen Anlagen, generiert aus den Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten aller Gebäude samt Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung des Gebäudealters sowie der Bauschäden und Baumängel.	x	x	x								ja	x			x					x	§ 83 BewG; §§ 35-39 ImmoWertV
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
Schrottwert	wird bei Veräußerung eines nicht mehr reparaturwürdigen Bewertungsgegenstandes am Ende seiner Nutzungsdauer unter Berücksichtigung möglicher Ausbau-, Abbruch- und Entsorgungskosten ermittelt (z.B. bei Ermittlung von Abbruchkosten, wenn veräußerungsfähiges, werthaltiges Abbruchmaterial vorhanden).		x	x						x	x	ja				x	x		x	x		vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
Seltenheitswert	hat eine Sache oder Immobilie aufgrund ihrer Rarität (z.B. Denkmalschutz, Kunst, Bäumen usw.)											nein	x	x	x			x				
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

Taxwert	ist ein Synonym für Schätzwert.								x	x	nein		x	x	x		x				vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*
Teilwert	ist der Betrag, den ein Erwerber eines ganzen Unternehmens im Rahmen des Gesamtkaufpreises für den Bewertungsgegenstand ansetzen würde, wenn das Unternehmen fortgeführt wird.	x									ja		x	x	x			x	x		§ 10 BewG, § 6 EStG; Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, S. 670
Verfahrenswert	wird in der Immobilienwertermittlung verwendet und leitet sich ab aus dem vorläufigen Verfahrenswert (Vergleichs-Ertragswertverfahren) und marktangepassten Verfahrenswert im Sachwertverfahren. Der Verkehrswert ist aus den angewendeten vorläufigen (marktangepassten) Verfahrenswerten unter Beachtung der ImmoWertV abzuleiten.										ja			x					x		§§ 6, 7, 8, ImmoWertV
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	ja	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)
Vergleichswert	wird durch den Preis bestimmt, den vergleichbare Objekte am Markt schon erzielt haben. Die Vergleichbarkeit bezieht sich auf Art, Alter, Maß, Beschaffenheit, Qualität, Technik, Erhaltungszustand etc.				x				x	x	ja	x	x	x	x		x	x	x		Immobilien: §§ 15 ff ImmoWertV; Kunst: Urteil des BFH vom 6.6.2001, Az. II R 76/99 (Leitlinien)
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;
Wohnwert	sind ersparte Mietkosten einer Wohnung, die beim Ehegattenunterhalt im Scheidungsfall anhand des Mietspiegels oder sonstiger Vergleichsmieten zu ermitteln sind. Dieser ist inhaltsgleich mit Mietwert.			x							ja			x							Schwab/Ernst: ScheidungsR-HdB, § 8, Rn. 1-1652, 8. Aufl. 2019
Wohnungswert	Wert des Wohnteils bei landwirtschaftlichen Bewertungen; bei Immobilien besser Verkehrs- oder Marktwert benutzen.			x					x	x	nein			x			x				BewG § 47 f.

Zeitwert (haftungsrechtlicher, technischer, beizulegender)	"Zeitwert (haftungsrechtlich):" ist der Wiederbeschaffungspreis eines gleichartigen und gleichwertigen Gegenstands auf dem Gebrauchtmakrt (= Gebrauchtwert). Sofern kein Gebrauchtmakrt existiert, wird hilfsweise der (technische) Zeitwert herangezogen.		x							x	ja		x	x	x		x	x	x	x		§ 823 BGB Schadenersatz, hier Eigentum
	Zeitwert (beizulegender, IFRS 13): ist der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswertes eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde. "	x									ja			x					x			§ 254 Abs. 4 HGB;

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: März 2026

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	
Betriebskosten	sind die Kosten für Betrieb, Wartung und Unterhaltung des Bewertungsgegenstandes.	x		x	x	x		x			§ 1 Betriebskostenverordnung	
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. 11. Auflage 2026	
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	
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
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	
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	

§ 255 Abs. 2 HGB;
§ 36 ImmoWertV; KLR Bau, 8. Auflage 2016

vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*;
Sandner/Weber: Lexikon der Immobilienbewertung, S. 98 ff., 2. Auflage 2007

vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*

vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*

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: März 2026

Zuschläge beim Wert	Begriffsklärung	Bewertungszweck / wirtschaftlicher Kontext								SV- Praxis	Fachgebiete								Quellen und Bemerkungen	
		S T E U E R B I L A N Z	S C H A D E N	V E R M Ö G E N	V E R M E I G E R U N G	B Ö R S E F O N D S	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 U N T E R N E M E N		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	
Marktzuschlag bzw. - abschlag	Der Marktzuschlag oder -abschlag ist ein Marktanpassungs- faktor. Damit wird berück-sichtigt, 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; BVS (4,5)
Paketabschlag	Immobilien: bei einem Verkauf größerer Immobilienbestände an einen Käufer wird i.d.R. keine Einzelbewertung vorgenommen. Der Verkäufer erspart sich die Einzelvermarktungskosten, die Vermarktungszeit und das Vermarktungsrisiko. Der Käufer muss in Kauf nehmen, dass einzelne Teilobjekte unverwertbar sind. Dies führt zu einem üblichen Abschlag von 15%-35 %. Kunst: wenn eine Vielzahl von gleichartigen Werken bzw. eine Sammlung (als Sachgesamtheit) zu bewerten ist. Dies führt tlw. zu erheblichen Abschlägen.	x		x		x	x		x	ok		x	x							

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, 85. Auflage 2026 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, 85. Auflage 2026
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, 85. Auflage 2026
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, 85. Auflage 2026; 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, 85. Auflage 2026; 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