

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 K A U F	B Ö R S E	F I N A N Z I E R U N G	I N S O L V E N Z	S T E U E R 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 H M E N		S C H Ä D 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					ja		x			x		x			DS 3/2006, S. 45 ⁶
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	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

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	
Erteilungswert	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	
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														ja				x	x			x	x	§ 10 BewG; § 252 Abs. 2 HGB Uhlenbruck, InsO Kommentar, § 151, Rn. 8, 15. Auflage 2019; Fischer/Biederbeck, Bewertung im länd-lichen 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*	
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: infallbeschädigtes 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														ja		x	x	x	x			x	x	§ 9 Abs. 2 BewG; BVS ³ , S. 9	

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

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 T E I L U N G	B Ö R S E	F O N D S	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 E I N L I C H 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
Marktzuschlag bzw. -abschlag	Der Marktzuschlag oder -abschlag ist ein Marktanpassungsfaktor. Damit wird berücksichtigt, 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