

## 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. - BVS

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

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<br>T<br>E<br>U<br>E<br>R<br><br>B<br>I<br>L<br>A<br>N<br>Z | S<br>C<br>H<br>A<br>D<br>E<br>N | V<br>E<br>R<br>M<br>Ö<br>G<br>E<br>N | V<br>E<br>R<br>S<br>T<br>E<br>I<br>G<br>E<br>R<br>U<br>N<br>G | B<br>Ö<br>R<br>S<br>E<br><br>F<br>O<br>N<br>D<br>S | I<br>N<br>S<br>O<br>L<br>V<br>E<br>N<br>Z | F<br>I<br>N<br>A<br>N<br>Z<br>I<br>E<br>R<br>U<br>N<br>G | V<br>E<br>R<br>K<br>A<br>U<br>F | V<br>E<br>R<br>S<br>I<br>C<br>H<br>E<br>R<br>U<br>N<br>G |             | G<br>A<br>L<br>A | H<br>K<br>S | I<br>M<br>M<br>O<br>B<br>I<br>L<br>I<br>E<br>N | I<br>T<br>E<br>L<br>E<br>K<br>T<br>R<br>O<br>N<br>I<br>K | K<br>F<br>Z | L<br>A<br>N<br>D<br>-<br>/<br>F<br>O<br>R<br>S<br>T<br>W<br>. | M<br>A<br>S<br>C<br>H<br>I<br>N<br>E<br>N | U<br>N<br>T<br>E<br>R<br>N<br>E<br>H<br>M<br>E<br>N | S<br>C<br>H<br>Ä<br>D<br>E<br>N |                                                                                                             |                                                                                                                                 |
| Anteilswert   | ergibt sich i.d.R. aus der Teilung des gesamten Wertes eines zu bewertenden Vermögens durch die Zahl der vorhandenen Anteile.<br>Börse: Wert des Fondsvermögens geteilt durch die Zahl der insgesamt ausgegebenen Anteile.                                                                                 | x                                                            |                                 | x                                    |                                                               | x                                                  | x                                         |                                                          | x                               |                                                          | ja          |                  | x           |                                                |                                                          |             |                                                               |                                           |                                                     | x                               |                                                                                                             | Börsenlexikon FAZ BewG § 157                                                                                                    |
| 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 |
| Bestandswert  | Unternehmen (Lagerbestand):<br>Buchhalterischer Wert des Materials innerhalb eines Lagers zu einem Stichtag.<br>Forstwirtschaft:<br>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<br>Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, S. 650 |                                                                                                                                 |



|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |   |   |  |   |   |   |   |   |    |   |   |   |   |   |   |   |   |  |                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--|---|---|---|---|---|----|---|---|---|---|---|---|---|---|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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;<br>BVS <sup>3</sup> , S. 9                                                                                                                                                                                   |
| Kapitalwert                      | ist der Barwert sämtlicher durch ein Investitionsprojekt generierten Aus- und Einzahlungen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | x |   |   |  |   |   | x |   | x | ja |   |   | x |   |   | x | x | x |  | vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*                                                                                                                                                                                               |
| Kurswert                         | ist der Wert eines Wertpapiers aufgrund seines Börsenkurses. Unterschieden wird in Stücknotiz (Kurswert = Wertpapierkurs) und Einheitsnotiz (Effekten in Prozent des Nominalwertes).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | x |   |   |  | x |   |   |   |   | ja |   |   |   |   |   |   |   | x |  | vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*                                                                                                                                                                                               |
| 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<br>Market Value (int.) | ist inhaltsgleich mit Verkehrswert, gemeinen Wert und Fair Value. Market Value ist der englische Begriff für Marktwert.<br><b>Hinweis:</b> 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).<br><b>Kfz:</b> 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;<br><br>BVS <sup>3</sup> , S. 9;<br><br>BVSK <sup>4</sup> 5;<br>Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, S. 148 ff |
| Nennwert                         | ist der Betrag, den der Schuldner bei Fälligkeit an den Gläubiger zu leisten hat. Der Nennwert kann vom Marktwert stark abweichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |   |   | x |  | x |   |   |   |   | ja |   |   |   |   |   |   |   | x |  | Rössler/Troll § § 12 Rn. 3 BewG; 40. Aufl. 2026                                                                                                                                                                               |
| 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 <sup>3</sup> ; 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 |   | x |  | Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, S. 2405, 11. Auflage 2026;<br>Fischer/Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, 2019, S. 248                                                                                |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |   |   |  |  |  |   |   |   |      |   |   |   |   |   |   |   |   |                                                                                           |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|---|--|--|--|---|---|---|------|---|---|---|---|---|---|---|---|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prestigewert                         | ist inhaltsgleich mit Geltungswert.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |   |   |   |  |  |  |   |   |   | nein | x | x | x | x | x | x | x | x | BVSK <sup>4</sup>                                                                         |
| 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 |   |   | x | § 13 Abs. 2 ErbStG<br>Kunstsammlung als Sachgesamtheit<br>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 | §§ 317, 319 BGB                                                                           |
| Substanzwert                         | eines Unternehmens, der aus der Addition der Werte der einzelnen Vermögensgegenstände nach Abzug der Schulden ermittelt wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | x |   |   |  |  |  |   |   |   | ja   |   |   |   |   |   |   |   | x | vgl. Wirtschaftslexikon<br>Gabler*;<br>§ 11 BewG                                          |
| 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                                                             |
| 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;<br>Fischer/Biederbeck, Bewertung im<br>ländlichen Raum, 2019, S. 670 |
| (objektivierter)<br>Unternehmenswert | Wert eines Unternehmens als Ganzes:<br>"Objektivierter Unternehmenswert" ist ein typisierter und intersubjektiv nachprüfbarer, von den individuellen Wertvorstellungen betroffener Parteien unabhängiger Zukunftserfolgswert eines Unternehmens bei Fortführung des Unternehmens auf Basis des bestehenden Unternehmenskonzepts mit allen realistischen Zukunftserwartungen im Rahmen der Marktchancen, Risiken und finanziellen Möglichkeiten des Unternehmens sowie aller weiteren Einflussfaktoren. Der objektivierter Unternehmenswert entspricht grundsätzlich dem Verkehrswert. | x |   | x |  |  |  | x |   |   | ja   |   |   |   |   |   |   |   | x | vgl. Wirtschaftslexikon Gabler*                                                           |
|                                      | "subjektiver Entscheidungswert" ist der Wert, den ein Investor unter Berücksichtigung der vorhandenen, individuellen Möglichkeiten und Planungen einem Unternehmen maximal zuzmisst oder ein Verkäufer mindestens verlangen muss, um seine ökonomische Situation durch die Transaktion nicht zu verschlechtern.                                                                                                                                                                                                                                                                       |   |   |   |  |  |  |   | x |   | ja   |   |   |   |   |   |   |   | x | REGUVIS Wertermittlerportal                                                               |
| 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 |   | § 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)                         |
| Zeitwert<br>(haftungsrechtlicher, technischer, beizulegender) | <b>"Zeitwert (haftungsrechtlich):</b><br>ist der Wiederbeschaffungspreis eines gleichartigen und gleichwertigen Gegenstands auf dem Gebrauchtmart (= Gebrauchtwert). Sofern kein Gebrauchtmart existiert, wird hilfsweise der (technische) Zeitwert herangezogen.                                                                                                                                                                                                                                                       |   | x |   |   |   |   |   |   | x | ja |   | x | x | x |   | x | x | x | § 823 BGB Schadenersatz, hier Eigentum                                                                                  |
|                                                               | <b>Zeitwert (beizulegender, IFRS 13):</b><br>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;                                                                                                       |
| Zerschlagungs-<br>wert                                        | ist ein Terminus des Insolvenzrechts und meint die Liquidation im Insolvenzverfahren; d.h. je kürzer die Liquidationsgeschwindigkeit, desto höher die Wertverluste.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |   |   |   |   | x |   |   |   | ja |   |   |   | x |   |   | x | x | Uhlenbruck InsO Kommentar § 19, Rn. 15, 16. Auflage 2026                                                                |

## 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<br>A<br>L<br>A | H<br>K<br>S | I<br>M<br>M<br>O<br>B<br>I<br>L<br>I<br>E<br>N | I<br>T<br>E<br>L<br>E<br>K<br>T<br>R<br>O<br>N<br>I<br>K | K<br>F<br>Z | L<br>A<br>N<br>D<br>-<br>/<br>F<br>O<br>R<br>S<br>T<br>W<br>. | M<br>A<br>S<br>C<br>H<br>I<br>N<br>E<br>N | U<br>N<br>T<br>E<br>R<br>N<br>E<br>M<br>E<br>N | S<br>C<br>H<br>Ä<br>D<br>E<br>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.;<br>§ 38 ImmoWertV |                         |
| 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*                   |                         |
| 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*                   |                         |

## 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<br>beim Wert                  | Begriffsklärung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Bewertungszweck /<br>wirtschaftlicher Kontext                |                                 |                                      |                                                               |                                                    |                                           |                                                          |                                                                        | SV-<br>Praxis | Fachgebiete      |             |                                                |                                                          |             |                                                               |                                           |                                                | Quellen und Bemerkungen         |                                                                                                 |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | S<br>T<br>E<br>U<br>E<br>R<br><br>B<br>I<br>L<br>A<br>N<br>Z | S<br>C<br>H<br>A<br>D<br>E<br>N | V<br>E<br>R<br>M<br>Ö<br>G<br>E<br>N | V<br>E<br>R<br>S<br>T<br>E<br>I<br>G<br>E<br>R<br>U<br>N<br>G | B<br>Ö<br>R<br>S<br>E<br><br>F<br>O<br>N<br>D<br>S | I<br>N<br>S<br>O<br>L<br>V<br>E<br>N<br>Z | F<br>I<br>N<br>A<br>N<br>Z<br>I<br>E<br>R<br>U<br>N<br>G | V<br>E<br>R<br>K<br>A<br>U<br>F<br><br>H<br>E<br>R<br>R<br>U<br>N<br>G |               | G<br>A<br>L<br>A | H<br>K<br>S | I<br>M<br>M<br>O<br>B<br>I<br>L<br>I<br>E<br>N | I<br>T<br>E<br>L<br>E<br>K<br>T<br>R<br>O<br>N<br>I<br>K | K<br>F<br>Z | L<br>A<br>N<br>D<br>-<br>/<br>F<br>O<br>R<br>S<br>T<br>W<br>. | M<br>A<br>S<br>C<br>H<br>I<br>N<br>E<br>N | U<br>N<br>T<br>E<br>R<br>N<br>E<br>M<br>E<br>N | S<br>C<br>H<br>Ä<br>D<br>E<br>N |                                                                                                 |
| Fungibilitätszuschlag<br>bzw. -abschlag | ist wegen fehlender Handelbarkeit ein Zuschlag zum Basis -/<br>Kapitalisierungszinssatz bzw. ein Abschlag vom Wert.                                                                                                                                                                                                                                           | x                                                            |                                 | x                                    |                                                               |                                                    | x                                         |                                                          | x                                                                      | ok            |                  |             |                                                |                                                          |             |                                                               |                                           |                                                | x                               | Rössler/Troll BewG Kommentar, §<br>203, Rn. 2-4, 40. Auflage 2026; DB<br>2003, S. 1181-1187     |
| Paketzuschlag bzw.<br>Sammlungszuschlag | <b>Unternehmen:</b> Paketzuschlag, wenn der Anteil der<br>Gesellschaftsanteile bzw. der Wertpapiere einen erhöhten<br>wirtschaftlichen Einfluss (Stimmrechte) ermöglicht.<br><b>Kunst:</b> Sammlungszuschlag, wenn eine Sammlng mehr wert<br>ist, als die Summe ihrer Teile z.B. wegen Vollständigkeit, einer<br>besonders wertbildenden Provenienz (selten). | x                                                            |                                 | x                                    |                                                               |                                                    | x                                         |                                                          | x                                                                      |               |                  | x           |                                                |                                                          |             |                                                               |                                           |                                                | x                               | § 11 Abs. 3 BewG; Kreutziger et al,<br>BewG § 11, 105 ff, 3. Auflage 2013;<br>ZEV 2013, S. 641; |

| 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<br><br>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:<br>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.<br>(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;<br>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;<br>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                                                                                                                           |