

Vergleichsfaktoren 2022 für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 49 vom 2. Dezember 2022 Seite 3405 ff.

A - Vorbemerkungen

1 - Verwendungszweck

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB)¹ in Verbindung mit § 19 der Verordnung zur Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB)² werden nachstehend Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten und von Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen nach § 12 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)³ veröffentlicht.

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 2. Teil des 6. Abschnitts des Bewertungsgesetzes⁴ sowie der Aufteilung eines Kaufpreises auf Grund und Boden und Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Die Vergleichsfaktoren enthalten sowohl den anteiligen Wert für den Grund und Boden wie für die Gebäude.

Die Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

2 - Verwendete Daten und Ermittlungsmethodik

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind insgesamt 10.812 zur Analyse geeignete Kauffälle, davon 9.801 Kauffälle im Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen und 1.011 Kauffälle von Sondernutzungsrechten an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2021 selektiert worden.

Folgende Kaufpreise wurden bei der Recherche in der Kaufpreissammlung nicht berücksichtigt: typische Nutzungsart produzierendes Gewerbe und Sonstige Flächen, Zwangsversteigerung, Insolvenzverkauf und private Bindungen der Vertragsparteien

¹ BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

² DVO BauGB vom 5. Juni 2018 (GVBl. S. 407), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119)

³ ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

⁴ BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2931) geändert worden ist.

Mit Hilfe der statistischen **Baumanalyse** wurden Vergleichsfaktoren nach § 12 ImmoWertV für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen und von Sondernutzungsrechten an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen ermittelt.

Die hier verwendete Baumanalyse⁵ zerlegt die Gesamtheit aller Kauffälle durch sukzessive binäre Splits derart, dass die dabei entstehenden Teile jeweils eine maximale und statistische signifikante Distanz (Mittelwertdifferenz) sowie eine maximale Homogenität, d.h. minimale Streuung aufweisen. Im Startknoten (vollständiger Datensatz) und jedem Filialknoten wird unter den unabhängigen Variablen (Einflussgrößen) die jeweils am besten trennende Variable mit dem zugehörigen optimalen Cut-off für den folgenden Split rechnerisch ermittelt und der entsprechende Split in die Filialknoten durchgeführt. Es wurden keine Extremwerte eliminiert.

3 - Gebietsweise Anwendbarkeit

Die Berechnung des statistischen Modells erfolgte für das Stadtgebiet von Berlin. Im Rahmen der Verwaltungsreform entstanden 2001 aus den ehemaligen 23 Bezirken durch Zusammenlegungen zwölf neue Bezirke. Diese Analyse stellt wegen der hohen statistischen Signifikanz der Mittelwertdifferenzen der Kaufpreise bzgl. der Altbezirke auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php>)

4 - Zeitliche Anwendbarkeit

Die zeitliche Anwendung der Vergleichsfaktoren für steuerliche Zwecke richtet sich nach § 183 Abs. 2 S. 3 BewG.

5 - Teilmarkt

Die Marktuntersuchung erstreckte sich ausschließlich auf die Veräußerung für Erst- und Wiederverkäufe von Sondereigentum von Garagen und Sammelgaragen und Sondernutzungsrechten von Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen. Veräußerungen von Erbbaurechten, Nießbrauch u.ä. sowie von Teileigentum dieses Teilmarktes sind in dieser Analyse nicht enthalten.

B - Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

1 - Baujahr

Es wurden nur tatsächliche Baujahre der Gebäude angesetzt. Es erfolgte keine Korrektur des Baujahres aufgrund von Modernisierungen.

2 - Bodenwert

Für den Bodenwert wurde der letzte vor dem jeweiligen Kaufvertragsdatum veröffentlichte Bodenrichtwert (BRW) ohne Anpassung an Maß und Art der baulichen Nutzung oder Mikrolage angesetzt.

Für die Anwendung der Bäume ist der Bodenrichtwert 01.01.2021 anzusetzen.

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/>)

⁵ IBM SPSS Statistics Version 26

3 - Stadträumliche Wohnlage

Die Lage im Stadtgebiet ist eine der Einflussgrößen, insbesondere für den Wert von Bauland, Eigenheimen und Wohnungseigentum, einschließlich des hier untersuchten Teilmarktes.

Als ein Merkmal der unterschiedlichen Qualität des Wohnens in der Stadt fließt bei der Analyse des Kaufpreismaterials in der Regel das Merkmal "Wohnlage" ein. Die Wohnlage spiegelt auch die Lagequalität des Wohnumfeldes wider.

Die Wohnlagen werden wie folgt differenziert:

(Internetadresse: <https://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php>)

1. Einfache Wohnlage
2. Mittlere Wohnlage
3. Gute Wohnlage
4. Sehr gute Wohnlage

Die nachfolgenden Beschreibungen bzgl. des Sondereigentums von Garagen und Sammelgaragen und der Sondernutzungsrechten von Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen werden nach Teilungserklärung, nach den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit oder aus dem Kaufvertrag entnommen

4 - Art des Stellplatzes

1. Garage
Dauerhaft umschlossener Raum zur Einstellung eines Kraftfahrzeuges (auch Doppelgarage).
2. Sammelgarage
Stellplatz in einer Baulichkeit zur Einstellung von mindestens drei Kraftfahrzeugen.
3. Wageneinstellplatz
Kfz-Stellplätze im Freien (incl. Carport)

5 - Rechtliche Qualität des Stellplatzes

1. Rechtlich selbstständiger Stellplatz mit eigenem Miteigentumsanteil am Grundstück und eigener Grundbuchblattnummer (=Sondereigentum)
2. Recht zur Nutzung eines bestimmten, im Gemeinschaftseigentum stehenden Stellplatzes (=Sondernutzungsrecht)

C-Angaben zum verwendeten Datenmaterial

C1-Sondernutzungsrechte

Tabelle 1 : Mittelwerte (1. Zeile) und die 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte (kursiv in der 2. Zeile), d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches und des Minimum- und Maximumwerts (kursiv in der 3. Zeile):

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis für Garagen/Sammel- garage (EUR)	Kaufpreis für Wagenein- stellplatz (EUR)	Bodenrichtwert (EUR /m²)
1.011	18.434 <i>5.000 – 39.840</i> <i>1.000 – 71.000</i>	24.883 <i>8.000 – 45.000</i> <i>1.500 – 71.000</i>	15.253 <i>5.000 – 30.000</i> <i>1.000 – 66.000</i>	1.900 <i>310 – 5.500</i> <i>90 – 16.000</i>

Tabelle 2: Altbezirk

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
Mitte	27
Tiergarten	16
Wedding	8
Prenzlauer Berg	14
Friedrichshain	109
Kreuzberg	15
Charlottenburg	20
Spandau	65
Wilmersdorf	54
Zehlendorf	24
Schöneberg	64
Steglitz	54
Tempelhof	25
Neukölln	73
Treptow	93
Köpenick	88
Lichtenberg	25
Weißensee	16
Pankow	108
Reinickendorf	88
Marzahn	15
Hohenschönhausen	6
Hellersdorf	4
Gesamt	1.011



Tabelle 3: Baujahr

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
vor 1900	27
1900-1918	20
1919-1948	37
1949-1972	207
1973-1990 Westteil	52
1973-1990 Ostteil	2
1991-2017	289
größer 2017	377
Gesamt	1.011

Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
einfache Lage	402
mittlere Lage	357
gute Lage	237
sehr gute Lage	15
Gesamt	1.011

Tabelle 5: Sondernutzungsrechte

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
Garage/Sammelgarage	334
Wageneinstellplatz	677
Gesamt	1.011



C2-Sondereigentum

Tabelle 6 : Mittelwerte (1. Zeile) und die 5%- bzw. 95 %- Perzentile der Einzelwerte (kursiv in der 2. Zeile), d.h. 90% aller verwendeten Daten liegen innerhalb dieses Bereiches und des Minimum- und Maximumwerts (kursiv in der 3. Zeile):

Anzahl	Kaufpreis (EUR)	Kaufpreis für Garagen (EUR)	Kaufpreis für Sammelgaragen (EUR)	Bodenrichtwert zum Vertragsjahr (EUR /m²)
9.801	30.544 <i>10.000 – 50.000</i> <i>1.000 – 120.000</i>	21.690 <i>5.000 – 48.000</i> <i>1.000 – 100.000</i>	30.977 <i>10.000 – 50.000</i> <i>1.000 – 120.000</i>	2.700 <i>350 – 7.000</i> <i>70 – 16.000</i>

Tabelle 7: Altbezirk

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
Mitte	812
Tiergarten	519
Wedding	104
Prenzlauer Berg	959
Friedrichshain	597
Kreuzberg	178
Charlottenburg	730
Spandau	197
Wilmersdorf	874
Zehlendorf	338
Schöneberg	294
Steglitz	510
Tempelhof	253
Neukölln	161
Treptow	597
Köpenick	527
Lichtenberg	752
Weißensee	236
Pankow	530
Reinickendorf	371
Marzahn	209
Hohenschönhausen	38
Hellersdorf	15
Gesamt	9.801



Tabelle 8: Baujahr

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
vor 1900	62
1900-1918	96
1919-1948	129
1949-1972	710
1973-1990 Westteil	372
1973-1990 Ostteil	6
1991-2017	2.919
größer 2017	5.507
Gesamt	9.801

Tabelle 9: Stadträumliche Wohnlage

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
einfache Lage	2.981
mittlere Lage	4.532
gute Lage	2.039
sehr gute Lage	249
Gesamt	9.801

Tabelle 10: Sondereigentum

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
Garage	457
Sammelgarage	9.344
Gesamt	9.801

D – Vergleichsfaktoren

Durch die Kaufpreisanalyse ergeben sich die folgenden beiden Bäume mit den jeweiligen Vergleichsfaktoren für:

1. Sondernutzungsrechte an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen
2. Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen
Hinweis: Aus Platzgründen musste der Baum in einen linken und rechten Bereich aufgeteilt werden.

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes **Beispiel** soll die prinzipiell einfache Anwendung veranschaulichen.

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

D1 Objektdaten

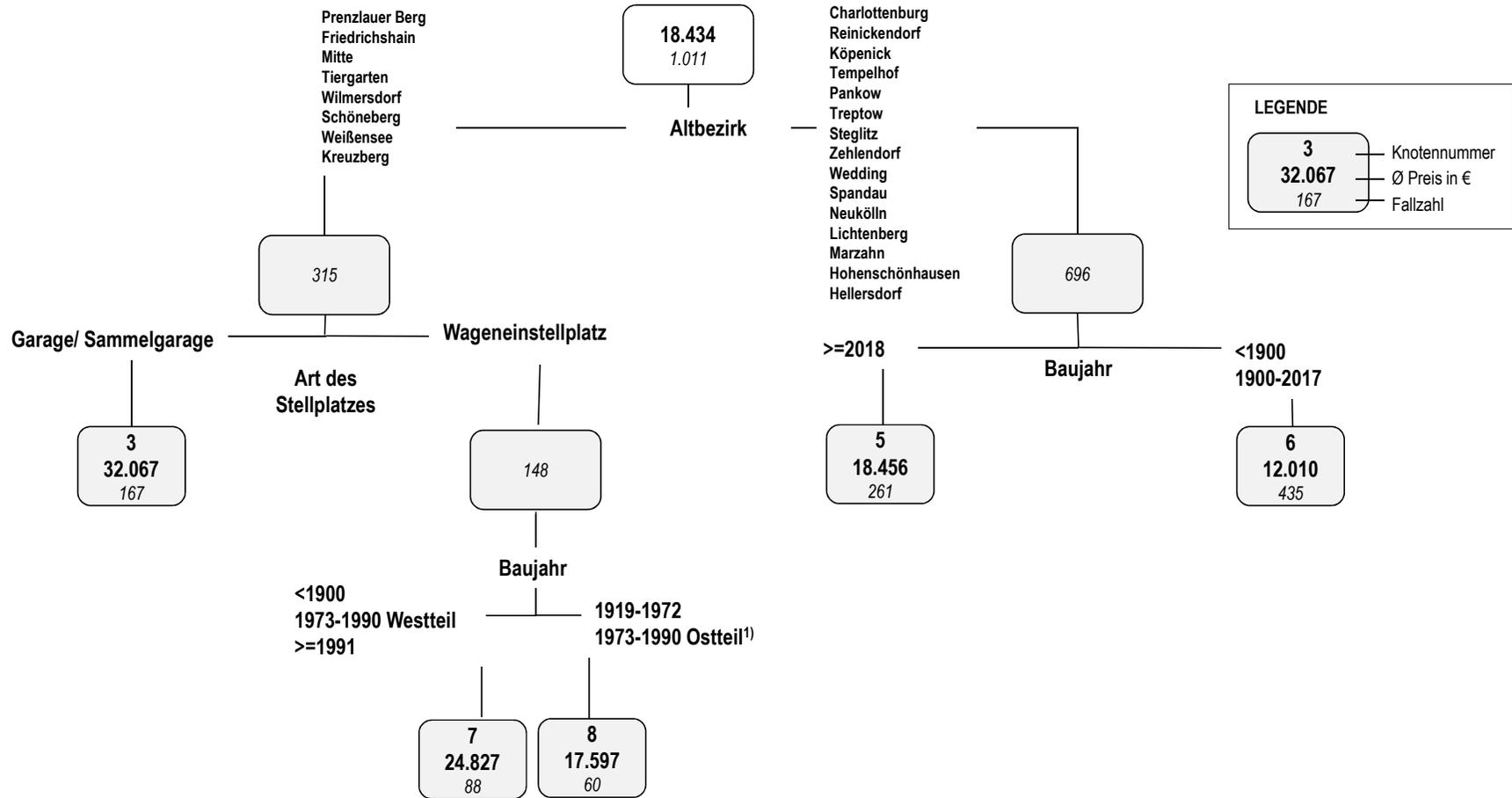
- *Sondereigentum an einer Garage*
- *im Altbezirk Wilmersdorf*
- *mit einem Baujahr 1910*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum (2021) mit 6.000,- €/m²*

D2 Baumanalyse

1. Baum für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen in Berlin (linke Baumhälfte)
2. Altbezirke „Tiergarten, Mitte, Friedrichshain, Charlottenburg, Schöneberg, Kreuzberg, Prenzlauer Berg, Wilmersdorf, Hohenschönhausen“
3. Baujahr „<1900, 1900-1918, >=2018“
4. Altbezirke „,, Mitte, Charlottenburg, Wilmersdorf“
5. Bodenrichtwert „250-374, 750-8.999“
6. Altbezirke „,, Mitte, Wilmersdorf“
7. **Vergleichsfaktor: Endknoten 32 = 43.683,- EUR/Garage**

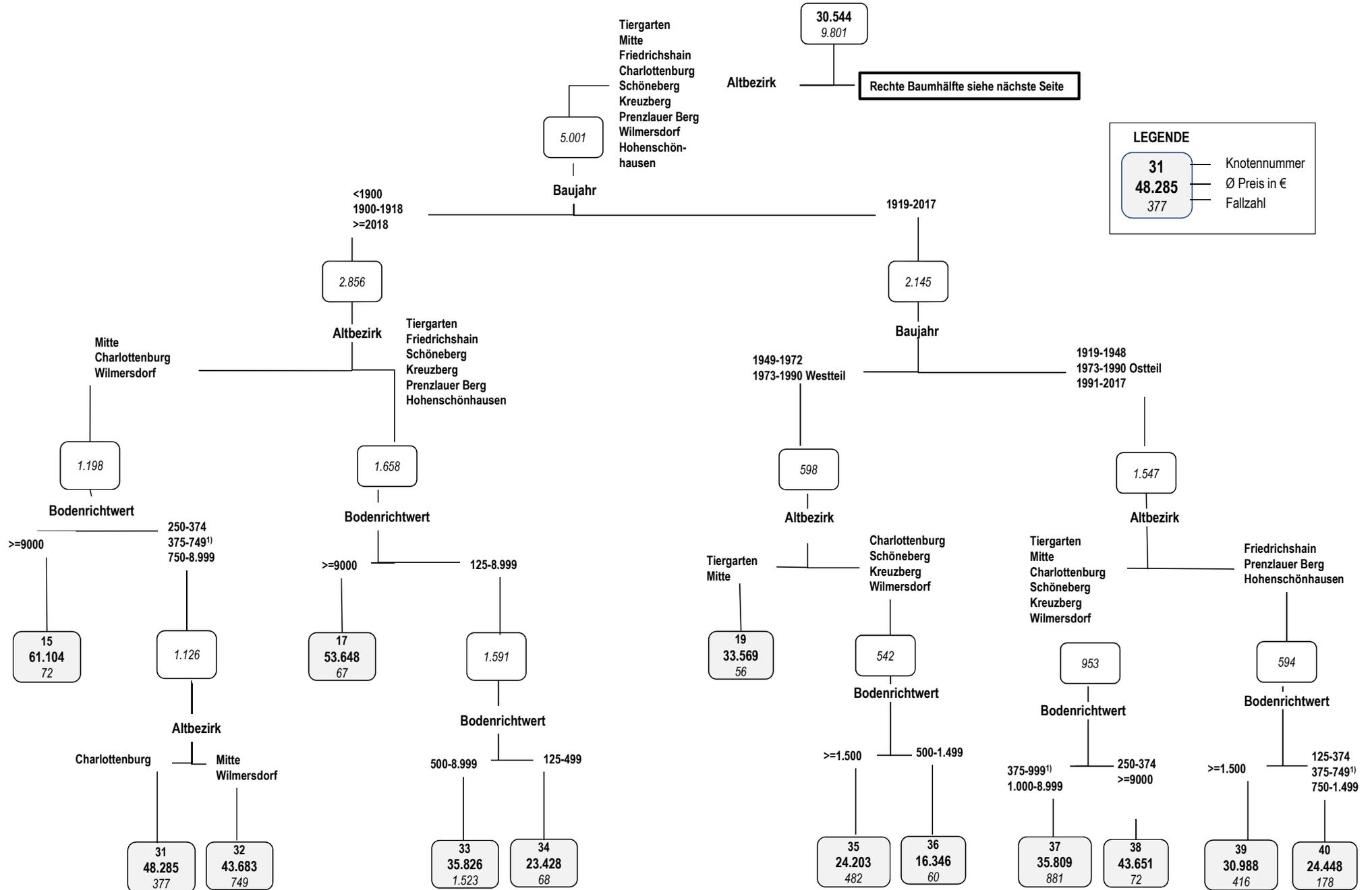
siehe nachstehende Bäume:

Vergleichsfaktoren für Sondernutzungsrechte von Garagen, Sammelgaragen, Wageneinstellplätzen in Berlin



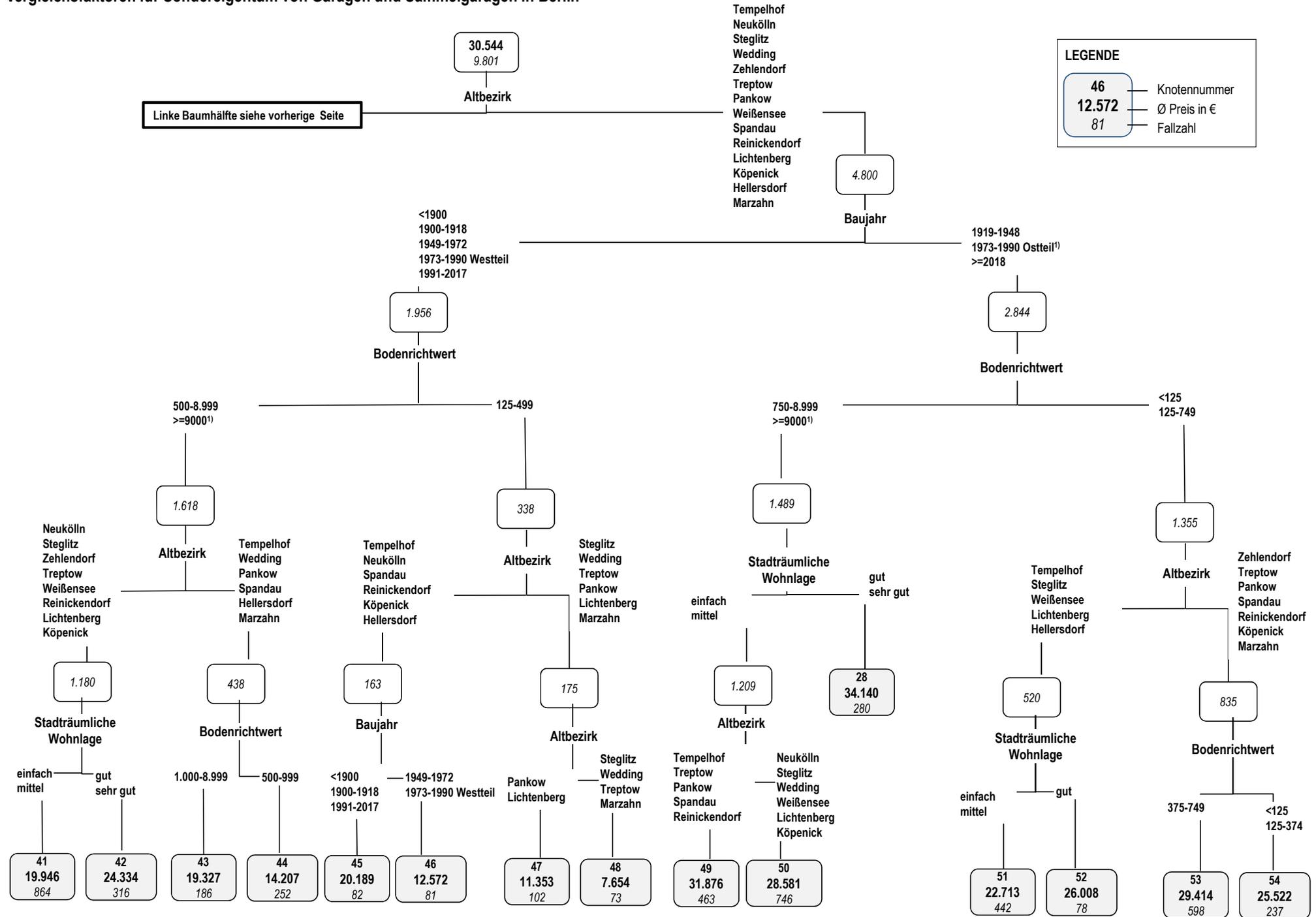
1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Vergleichsfaktoren für Sondereigentum von Garagen und Sammelgaragen in Berlin



1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

Vergleichsfaktoren für Sondereigentum von Garagen und Sammelgaragen in Berlin



1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.