

# Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke zum Stichtag 01.01.2023

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 35 vom 11. August 2023 Seite 3583 ff.

## A - Vorbemerkungen

### 1 - Verwendungszweck

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

Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren dienen u.a. der steuerlichen Bedarfsbewertung nach dem 2. Teil des 6. Abschnitts des Bewertungsgesetzes<sup>4</sup> 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 9.752 zur Analyse geeignete Kauffälle, davon 8.780 Kauffälle im Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen und 972 Kauffälle von Sondernutzungsrechten an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2022 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.

<sup>1</sup> BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

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

<sup>3</sup> ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

<sup>4</sup> BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2294) 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 Baumanalyse<sup>5</sup> 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, § 177 Abs. 2 S. 2 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 01.01.2022 anzusetzen.

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

---

<sup>5</sup> IBM SPSS Statistics Version 29

### **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

### **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)

Die Merkmale 4 und 5 werden der Teilungserklärung, den Plänen zur Erteilung der Abgeschlossenheit oder dem Kaufvertrag entnommen.

## 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):

<b>Anzahl</b>	<b>Kaufpreis (EUR)</b>	<b>Kaufpreis für Garagen/Sammel- garage (EUR)</b>	<b>Kaufpreis für Wagenein- stellplatz (EUR)</b>	<b>Bodenrichtwert (EUR /m<sup>2</sup>)</b>
972	19.148 <i>5.630 – 40.000</i> <i>1.500 – 75.000</i>	26.261 <i>10.000 – 50.000</i> <i>5.000 – 75.000</i>	15.926 <i>5.000 – 30.000</i> <i>1.500 – 66.000</i>	2.100 <i>310 – 6.500</i> <i>90 – 17.000</i>

**Tabelle 2: Altbezirk**

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
Mitte	21
Tiergarten	26
Wedding	13
Prenzlauer Berg	17
Friedrichshain	81
Kreuzberg	19
Charlottenburg	29
Spandau	56
Wilmersdorf	43
Zehlendorf	37
Schöneberg	61
Steglitz	39
Tempelhof	21
Neukölln	75
Treptow	93
Köpenick	91
Lichtenberg	30
Weißensee	19
Pankow	88
Reinickendorf	82
Marzahn	28
Hohenschönhausen	5
Hellersdorf	8
Gesamt	972

**Tabelle 3: Baujahr**

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
vor 1900	17
1900 - 1918	20
1919 - 1948	35
1949 - 1972	203
1973 - 1990 Westteil	53
1973 - 1990 Ostteil	2
1991 - 2018	345
größer 2018	297
Gesamt	972

**Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage**

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
einfache Lage	392
mittlere Lage	351
gute Lage	216
sehr gute Lage	13
Gesamt	972

**Tabelle 5: Sondernutzungsrechte**

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
Garage/Sammelgarage	303
Wageneinstellplatz	669
Gesamt	972

## 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):

<b>Anzahl</b>	<b>Kaufpreis (EUR)</b>	<b>Kaufpreis für Garagen (EUR)</b>	<b>Kaufpreis für Sammelgaragen (EUR)</b>	<b>Bodenrichtwert zum Vertragsjahr (EUR /m<sup>2</sup>)</b>
8.780	32.036 <i>10.000 – 56.000</i> <i>1.000 – 150.000</i>	22.509 <i>6.000 – 50.000</i> <i>1.000 – 100.000</i>	32.510 <i>10.000 – 56.000</i> <i>1.000 – 150.000</i>	3.000 <i>420 – 7.500</i> <i>70 – 19.000</i>

**Tabelle 7: Altbezirk**

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
Mitte	665
Tiergarten	378
Wedding	115
Prenzlauer Berg	696
Friedrichshain	509
Kreuzberg	225
Charlottenburg	730
Spandau	241
Wilmersdorf	775
Zehlendorf	287
Schöneberg	317
Steglitz	482
Tempelhof	185
Neukölln	132
Treptow	581
Köpenick	453
Lichtenberg	654
Weißensee	248
Pankow	535
Reinickendorf	371
Marzahn	183
Hohenschönhausen	46
Hellersdorf	17
Gesamt	8.780

**Tabelle 8: Baujahr**

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
vor 1900	64
1900 - 1918	100
1919 - 1948	105
1949 - 1972	689
1973 - 1990 Westteil	396
1973 - 1990 Ostteil	0
1991 - 2018	3.046
größer 2018	4.380
Gesamt	8.780

**Tabelle 9: Stadträumliche Wohnlage**

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
einfache Lage	2.506
mittlere Lage	4.211
gute Lage	1.826
sehr gute Lage	237
Gesamt	8.780

**Tabelle 10: Sondereigentum**

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
Garage	416
Sammelgarage	8.364
Gesamt	8.780

## 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 Zehlendorf*
- *mit einem Baujahr 1910*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum (2022) mit 1.700,- €/m<sup>2</sup>*

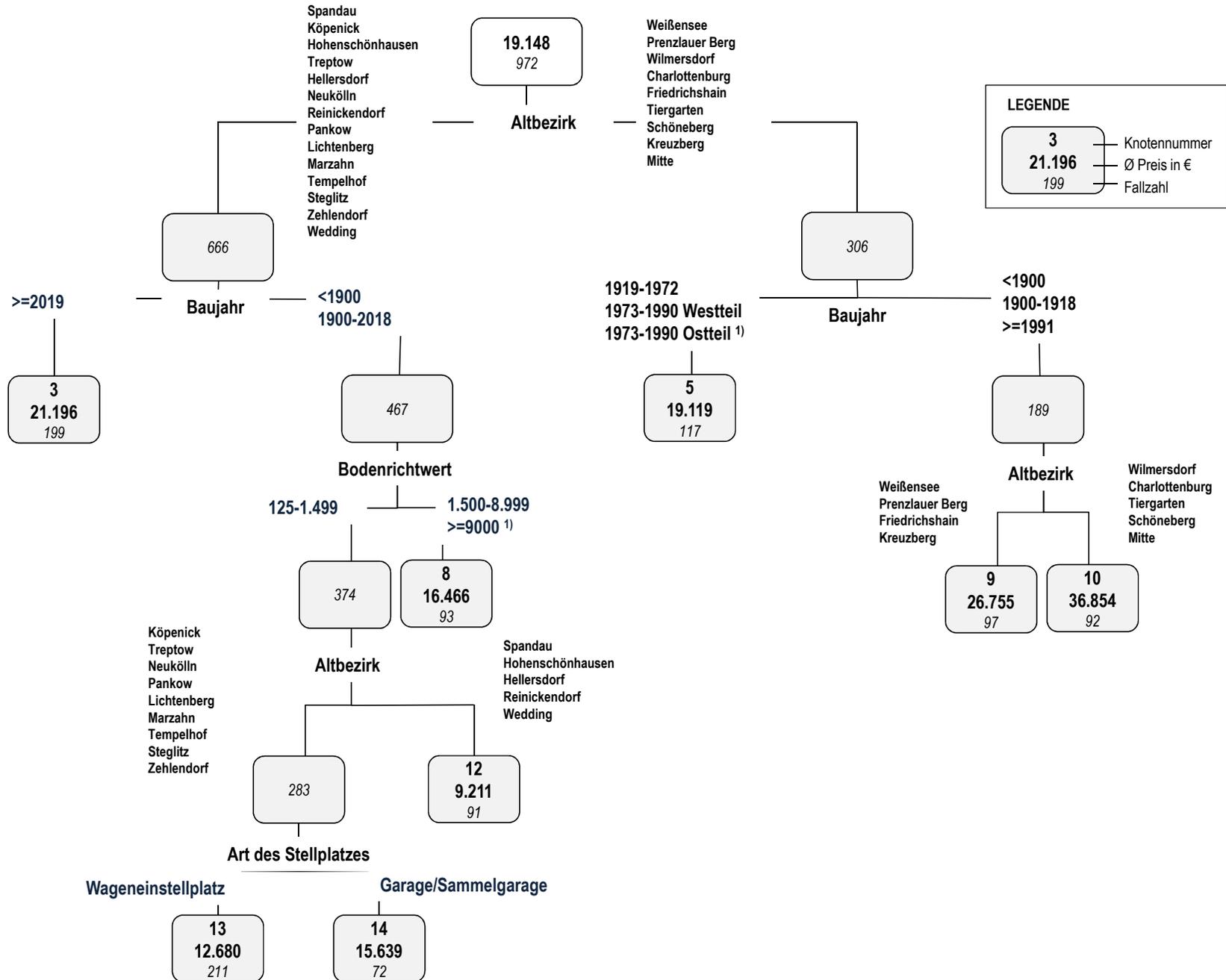
#### D2 Baumanalyse

1. Baum für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen in Berlin (linke Baumhälfte)
2. Altbezirke „Tempelhof, Neukölln, Wedding, Treptow, Spandau, Weißensee, Pankow, Lichtenberg, Steglitz, Reinickendorf, Köpenick, Marzahn, Hellersdorf, Zehlendorf“
3. Baujahr „<1900, 1900-1918, 1949-1972, 1973-1990 Westteil, 1991-2018“
4. Bodenrichtwert „1.500-8.999“
5. Baujahr „<1900, 1900-1918, 1949-1972, 1973-1990 Westteil“
6. **Vergleichsfaktor: Endknoten 16 = 19.732,- EUR/Garage**

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an: [gaa@sensw.berlin.de](mailto:gaa@sensw.berlin.de) oder an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

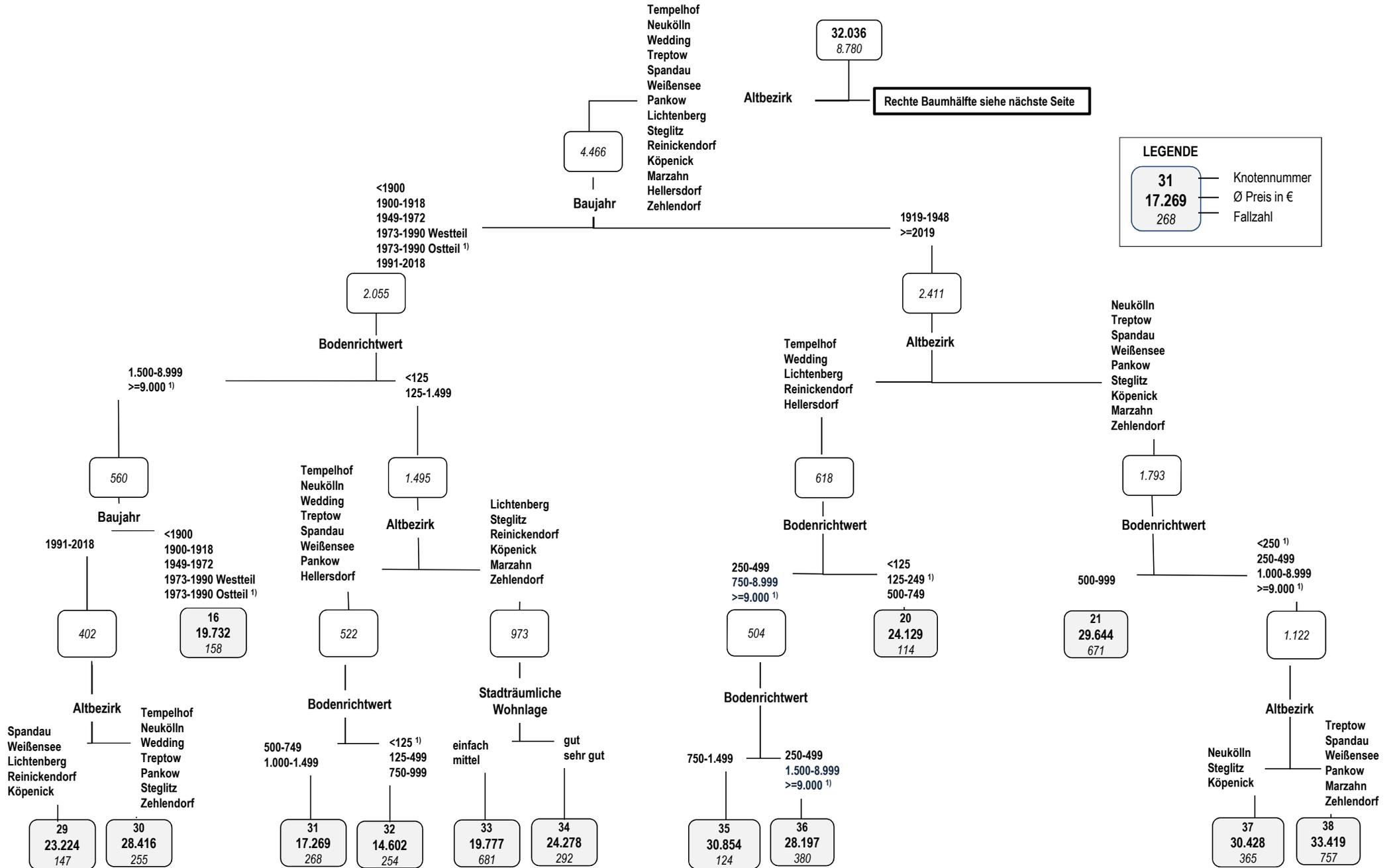
**siehe nachstehende Bäume:**

# Vergleichsfaktoren für Sondernutzungsrechte von Garagen, Sammelgaragen, Wageneinstellplätzen in Berlin



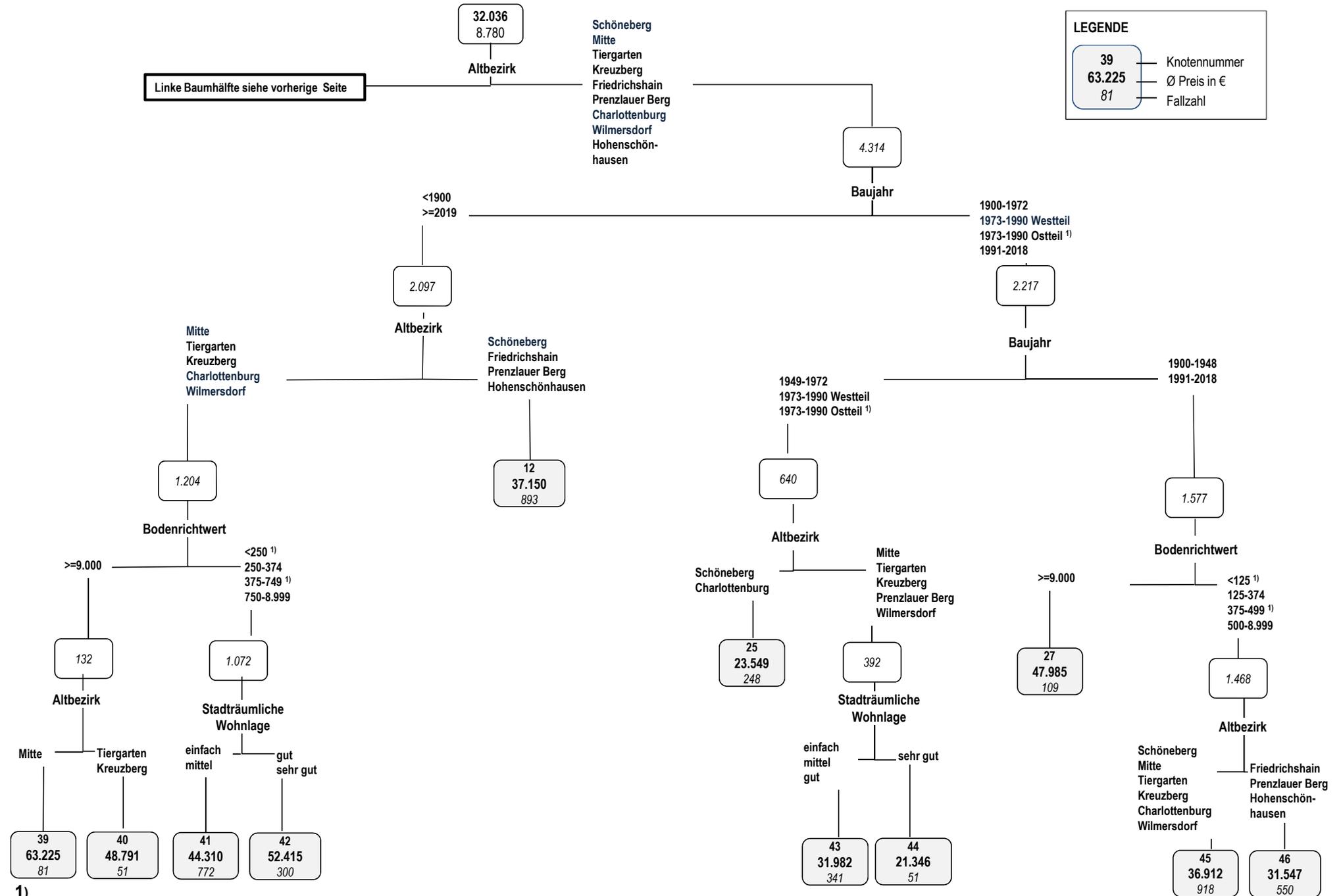
1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

# 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



**LEGENDE**

**39** — Knotennummer  
**63.225** — Ø Preis in €  
**81** — Fallzahl

1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.