

# Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen

zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)<sup>1</sup>

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 21 vom 22. Mai 2015 Seite 1077 ff.

## A - Vorbemerkungen

### 1 - Verwendungszweck

Aufgrund des § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB)<sup>2</sup> in Verbindung mit § 21 der Verordnung zur Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch (DVO-BauGB)<sup>3</sup> werden nachstehend Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt des Wohnungseigentums nach § 13 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)<sup>4</sup> veröffentlicht.

Die Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden Grundstücks entweder aus **Vergleichspreisen** für vergleichbare Grundstücke oder aus **Vergleichsfaktoren** ermittelt.

Anstelle von Vergleichspreisen können die vom Gutachterausschuss abgeleiteten **Vergleichsfaktoren für Sondereigentum beziehungsweise Sondernutzungsrechte von Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen** herangezogen werden.

Nach Ansicht des Gutachterausschusses stellen die ermittelten Vergleichsfaktoren eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des steuerlich relevanten Vergleichswertes im Sinne von § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 BewG dar. Die nachfolgenden Vergleichsfaktoren enthalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude.

---

<sup>1</sup> BewG in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. Juli 2014 (BGBl. I S. 1042) geändert worden ist

<sup>2</sup> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.

<sup>3</sup> DVO BauGB vom 5. November 1998 (GVBl. Berlin S. 331), zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 19. Juni 2006 (GVBl. S. 573).

<sup>4</sup> ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

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

## **2 - Verwendete Daten**

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind insgesamt 7.379 zur Analyse geeigneten Kauffälle von Sondereigentum (7.200 Kauffälle) bzw. von Sondernutzungsrechten (179 Kauffälle) an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2010 bis zum 31. Dezember 2014 selektiert worden.

Mit Hilfe der statistischen **Baumanalyse** wurden Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV für Sondereigentum bzw. von Sondernutzungsrechten an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen ermittelt.

Die hier als statistische Methode verwendete Baumanalyse differenziert die Gesamtheit aller Verkäufe derart, dass sich daraus die ermittelte Baumstruktur ergibt.

## **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.

(siehe [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.156764.php))

## **4 - Zeitliche Anwendbarkeit**

Die Vergleichsfaktoren zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 BewG gelten ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung.

## **5 - Teilmarkt**

Die Marktuntersuchung erstreckte sich ausschließlich auf die Veräußerung von Sondereigentum bzw. Sondernutzungsrechten von Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen. Veräußerungen von Erbbaurechten 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.

(siehe [www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/marktinformationen/bodenrichtwerte/)).

### **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 Wohnlagenzuordnung orientiert sich am Berliner Mietspiegel in der jeweils zum Kaufzeitpunkt gültigen Fassung. Eine Orientierung bietet die zum Mietspiegel gehörende Wohnlagenkarte für Berlin.

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde:

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

(siehe [www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php](http://www.berlin.de/gutachterausschuss/service/glossar/artikel.158011.php))

### **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  
Nicht überdachte Fläche zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

### **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 – 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, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen  
*Hinweis:* Aus Platzgründen musste der Baum in einen linken und rechten Bereich aufgeteilt werden.

**siehe nachstehende Bäume.**

### Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

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

Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben:

#### C1 Objektdaten

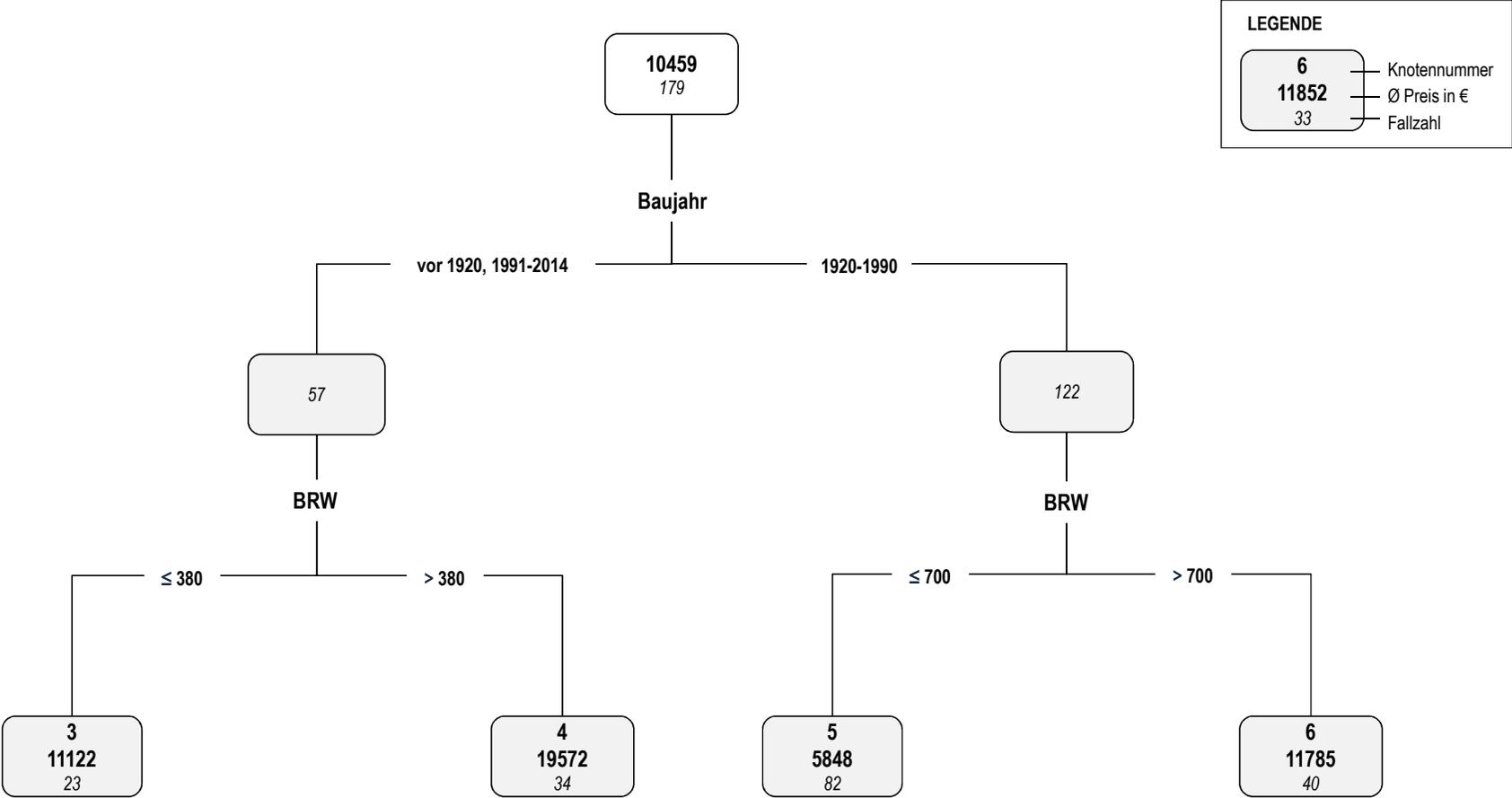
- *Sondereigentum an einer Garage*
- *im Altbezirk Hohenschönhausen*
- *mit einem Baujahr 2012*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum mit 180,- EUR/m<sup>2</sup>*

#### C2 Baumanalyse

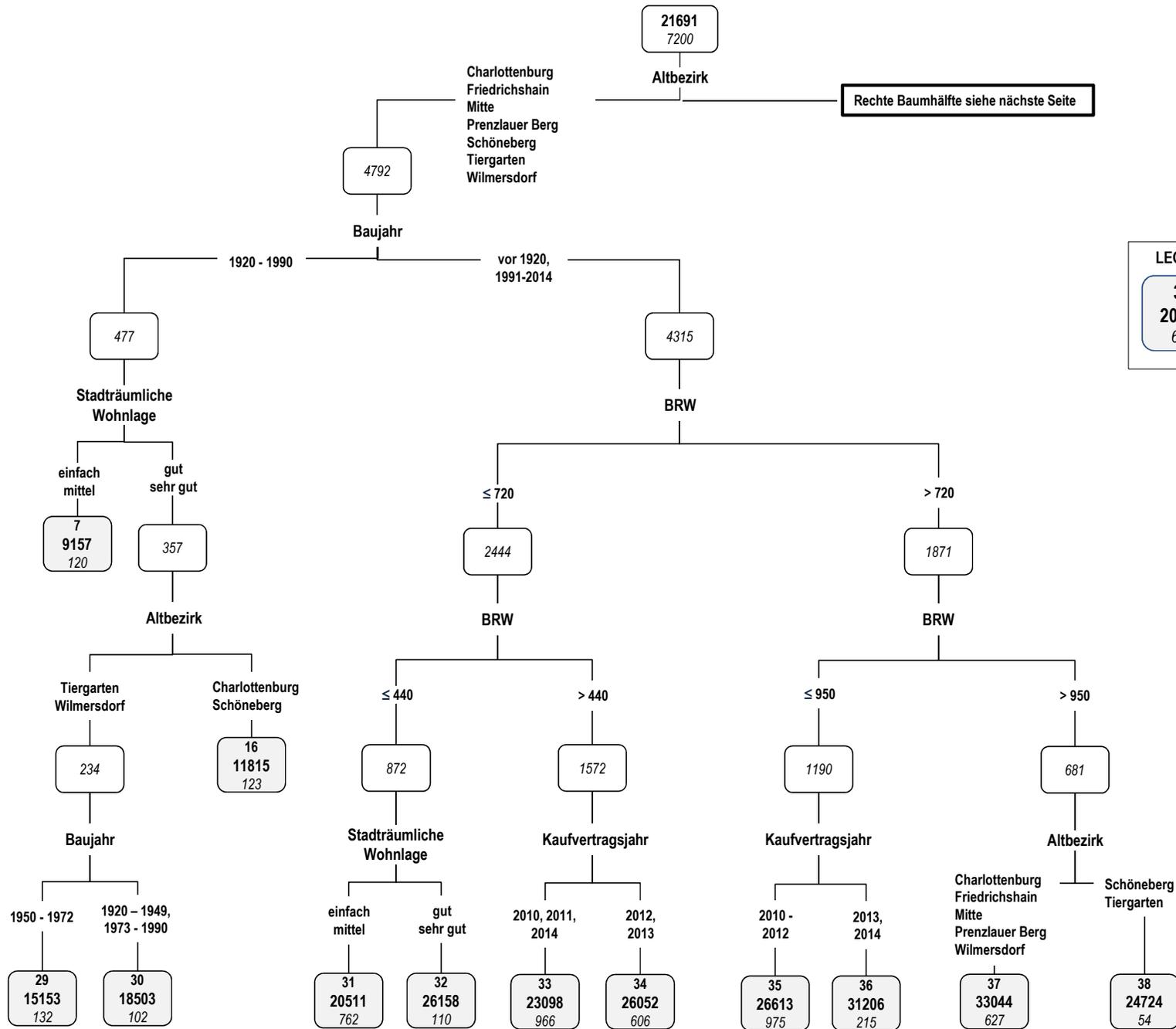
1. Baum für Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in Berlin (rechte Baumhälfte)
2. Altbezirke „Hellersdorf, Hohenschönhausen, Köpenick, Kreuzberg, Lichtenberg, Marzahn, Neukölln, Pankow, Reinickendorf, Spandau, Steglitz, Tempelhof, Treptow, Wedding, Weißensee, Zehlendorf“
3. Baujahr, „ vor 1950, 1991 - 2014“
4. Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum  $\leq 320,-$  EUR/m<sup>2</sup>
5. Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum  $>130,-$  EUR/m<sup>2</sup>
6. Altbezirke „Hohenschönhausen, Neukölln, Reinickendorf, Treptow“
7. **Vergleichsfaktor: Endknoten 44 = 19.968,- EUR/Garage**

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Frau Prokott (Tel. (030) 90139-5234).

Kaufpreise für Sondernutzungsrechte von Garagen, Sammelgaragen, Wageneinstellplätzen in Berlin



# Kaufpreise für Sondereigentum von Garagen, Sammelgaragen, Wageneinstellplätzen in Berlin



**LEGENDE**

32 — Knotennummer  
 20759 — Ø Preis in €  
 678 — Fallzahl

