

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

zur Verwendung gemäß § 183 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG)¹

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 16 vom 17.04.2014 Seite 738 ff.

A. Ableitung und Verwendung der Vergleichsfaktoren

1. Verwendungszweck

Die Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV² sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens wird der Grundbesitzwert des zu bewertenden Objekts entweder aus **Vergleichspreisen** für vergleichbare Objekte 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.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren ersetzen nicht eine gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB³.

2. Verwendete Daten

Anhand der von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin geführten Kaufpreissammlung sind insgesamt 5.855 Kauffälle von Sondereigentum (5.715 Kauffälle) bzw. von Sondernutzungsrechten (140 Kauffälle) an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2009 bis zum 31. Dezember 2013 selektiert worden.

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

¹ Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2013 (BGBl. I S. 4318) geändert worden ist.

² Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639).

³ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

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 Lagezuordnung „Altbezirke“ auf die 23 Bezirke vor der Verwaltungsreform ab.

(siehe www.gutachterausschuss-berlin.de)

4. 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. Datenbasis

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.

3. Die stadträumlichen Wohnlagen

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 (Internetadresse: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>).

Der Differenzierung der Wohnlagen liegen folgende Kriterien zugrunde: (siehe www.gutachterausschuss-berlin.de):

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
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

siehe beiliegende Grafiken

Wie sind die Vergleichsfaktoren anzuwenden?

Folgendes **Beispiel** soll die prinzipiell einfache Anwendung veranschaulichen. Das zu bewertende Beispielobjekt wird wie folgt beschrieben

A. Objektdaten

- Sondereigentum an einer Garage
- im Altbezirk Steglitz
- mit einem Baujahr 1980 und
- Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum mit 550,- EUR/m²

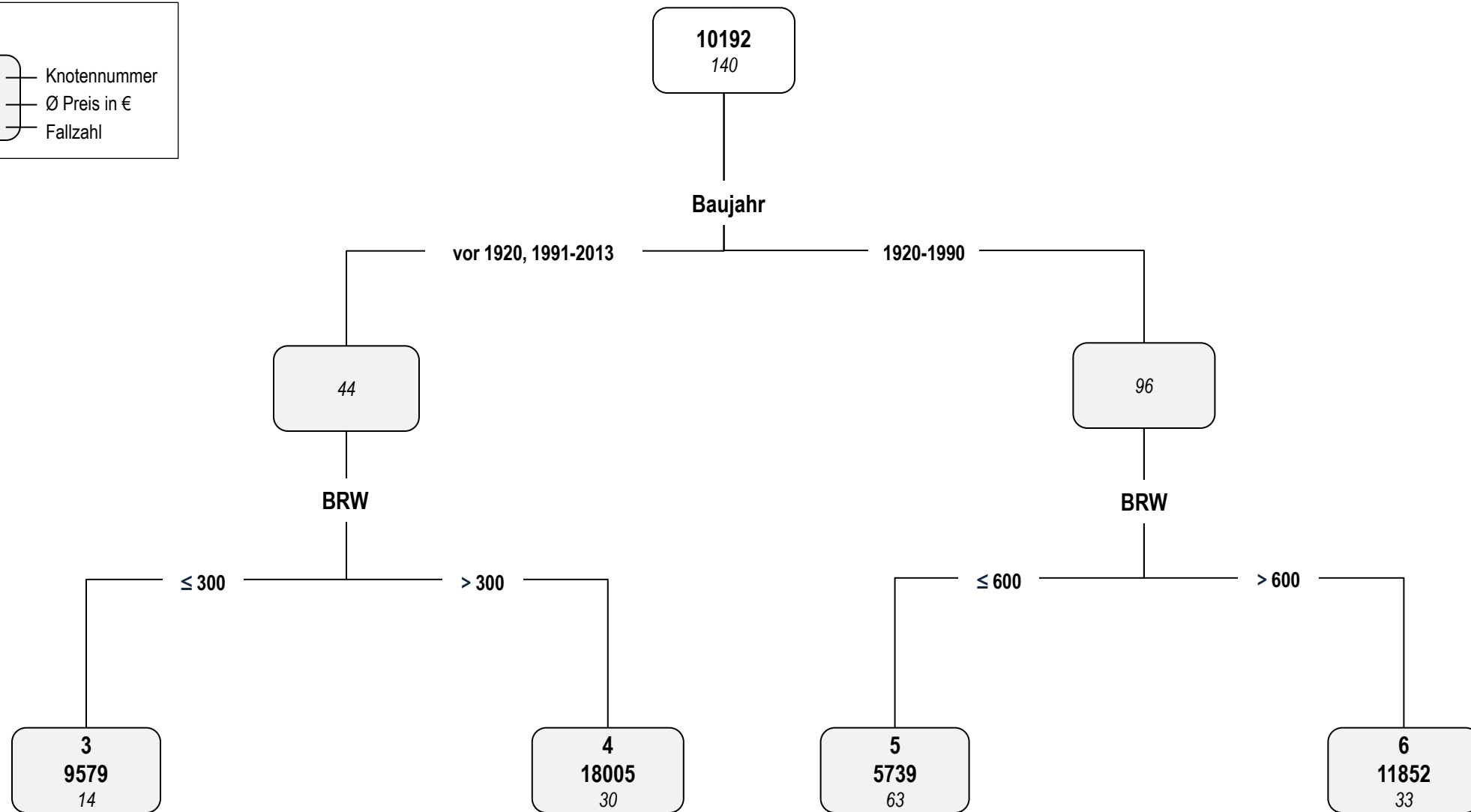
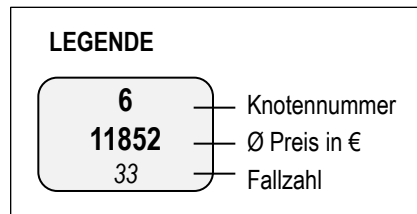
B. Baumanalyse

1. Baum für Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in Berlin
2. „Altbezirk Steglitz“
3. „Altbezirk Steglitz“
4. „Baujahr 1950-1990“
5. Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum > 200,- EUR/m²
6. **Vergleichswertfaktor: Endknoten 26 = 9.129,- EUR/Garage**

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

© 2014, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

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

