

Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke zum Stichtag 31.12.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 5. Dezember 2025 Seite 3195 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 7.669 zur Analyse geeignete Kauffälle, davon 6.919 Kauffälle im Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen und 750 Kauffälle von Sondernutzungsrechten an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2024 selektiert worden.

¹ BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. I Nr. 257).

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 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411) geändert worden ist.

Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung wurden Kauffälle mit:
typischer Nutzungsart produzierendes Gewerbe und Sonstige Flächen, Zwangsversteigerung,
Insolvenzverkauf und private Bindungen der Vertragsparteien nicht berücksichtigt.

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 für die Ermittlung der Vergleichsfaktoren 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 an der besten trennenden Variablen 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: [Bezirksgebietsreform - Berlin.de](http://Bezirksgebietsreform-Berlin.de))

4 - Zeitliche Anwendbarkeit

Die zeitliche Anwendbarkeit der Vergleichsfaktoren richtet sich nach den steuerlichen Vorschriften.

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. 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.

⁵ IBM SPSS Statistics Version 29

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 01.01.2024** anzusetzen.
(Internetadresse: [Bodenrichtwerte - Berlin.de](https://www.gutachterausschuss-berlin.de/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 Wohnlagen werden wie folgt differenziert:

(Internetadresse: [Stadträumliche Wohnlage - Berlin.de](https://www.gutachterausschuss-berlin.de/Stadtraeumliche-Wohnlage))

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)
750	19.272 <i>5.000 – 42.450</i> <i>2.000 – 75.000</i>	24.288 <i>6.700 – 54.600</i> <i>2.557 – 75.000</i>	17.283 <i>5.000 – 35.000</i> <i>2.000 – 66.000</i>	2.300 <i>450 – 7.000</i> <i>200 – 17.000</i>

Tabelle 2: Altbezirk

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
Mitte	25
Tiergarten	29
Wedding	14
Prenzlauer Berg	15
Friedrichshain	16
Kreuzberg	21
Charlottenburg	27
Spandau	48
Wilmersdorf	32
Zehlendorf	46
Schöneberg	30
Steglitz	29
Tempelhof	32
Neukölln	46
Treptow	33
Köpenick	71
Lichtenberg	31
Weißensee	14
Pankow	65
Reinickendorf	57
Marzahn	62
Hohenschönhausen	2
Hellersdorf	5
Gesamt	750



Tabelle 3: Baujahr

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
vor 1900	22
1900-1918	20
1919-1948	33
1949-1972	169
1973-1990 Westteil	45
1973-1990 Ostteil	2
1991-2020	281
größer 2020	178
Gesamt	750

Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
einfache Lage	252
mittlere Lage	299
gute Lage	189
sehr gute Lage	10
Gesamt	750

Tabelle 5: Sondernutzungsrechte

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
Garage/Sammelgarage	213
Wageneinstellplatz	537
Gesamt	750

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)
6.919	33.375 <i>10.000 – 63.000</i> <i>1.000 – 150.000</i>	25.106 <i>7.500 – 55.000</i> <i>1.000 – 100.000</i>	33.911 <i>10.000 – 64.525</i> <i>1.000 – 150.000</i>	3.100 <i>520 – 8.000</i> <i>250 – 19.000</i>

Tabelle 7: Altbezirk

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
Mitte	482
Tiergarten	221
Wedding	112
Prenzlauer Berg	399
Friedrichshain	459
Kreuzberg	182
Charlottenburg	520
Spandau	303
Wilmersdorf	576
Zehlendorf	228
Schöneberg	311
Steglitz	388
Tempelhof	216
Neukölln	115
Treptow	415
Köpenick	427
Lichtenberg	522
Weißensee	212
Pankow	402
Reinickendorf	244
Marzahn	128
Hohenschönhausen	47
Hellersdorf	10
Gesamt	6.919



Tabelle 8: Baujahr

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
vor 1900	65
1900-1918	108
1919-1948	69
1949-1972	623
1973-1990 Westteil	341
1973-1990 Ostteil	0
1991-2020	3.007
größer 2020	2.706
Gesamt	6.919

Tabelle 9: Stadträumliche Wohnlage

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
einfache Lage	1.824
mittlere Lage	3.421
gute Lage	1.432
sehr gute Lage	242
Gesamt	6.919

Tabelle 10: Sondereigentum

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
Garage	421
Sammelgarage	6.498
Gesamt	6.919

D – Vergleichsfaktoren

Durch die Baumanalyse 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

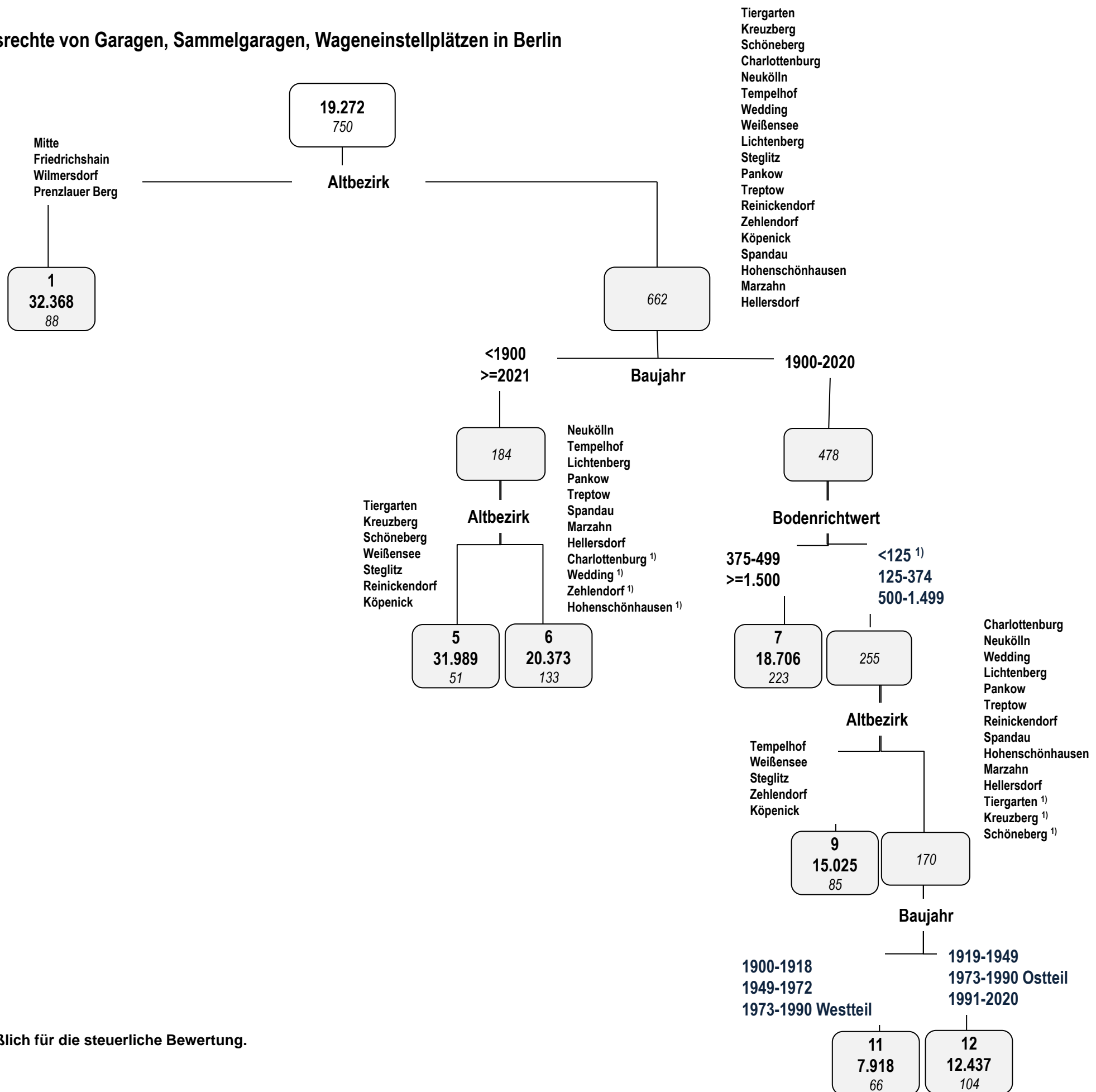
- *Sondereigentum an einer Garage*
- *im Altbezirk Neukölln*
- *mit einem Baujahr 1905*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum (2024) mit 2.200,- €/m²*

D2 Baumanalyse

1. Baum für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen in Berlin (rechte Baumhälfte)
2. Altbezirke „Weißensee, Wedding, Köpenick, Lichtenberg, Reinickendorf, Pankow, Zehlendorf, Neukölln, Spandau, Steglitz, Tempelhof, Treptow, Marzahn, Hohenschönhausen, Hellersdorf“
3. Baujahr „<=1918, 1949-1972, 1973-1990 Westteil, 1973-1990 Ostteil ¹⁾, 1991-2020“
4. Bodenrichtwert „1.500-7-999, >=8.000 ¹⁾“
5. Baujahr „<=1918, 1949-1972, 1973-1990 Westteil, 1973-1990 Ostteil ¹⁾“
6. Altbezirke „Weißensee, Wedding, Lichtenberg, Neukölln, Steglitz, Tempelhof, Köpenick ¹⁾, Spandau ¹⁾, Treptow ¹⁾, Marzahn ¹⁾, Hohenschönhausen ¹⁾, Hellersdorf ¹⁾“
7. **Vergleichsfaktor: Endknoten 44 = 18.305,- EUR/Garage**

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

Vergleichsfaktoren für Sondernutzungsrechte von Garagen, Sammelgaragen, Wageneinstellplätzen in Berlin

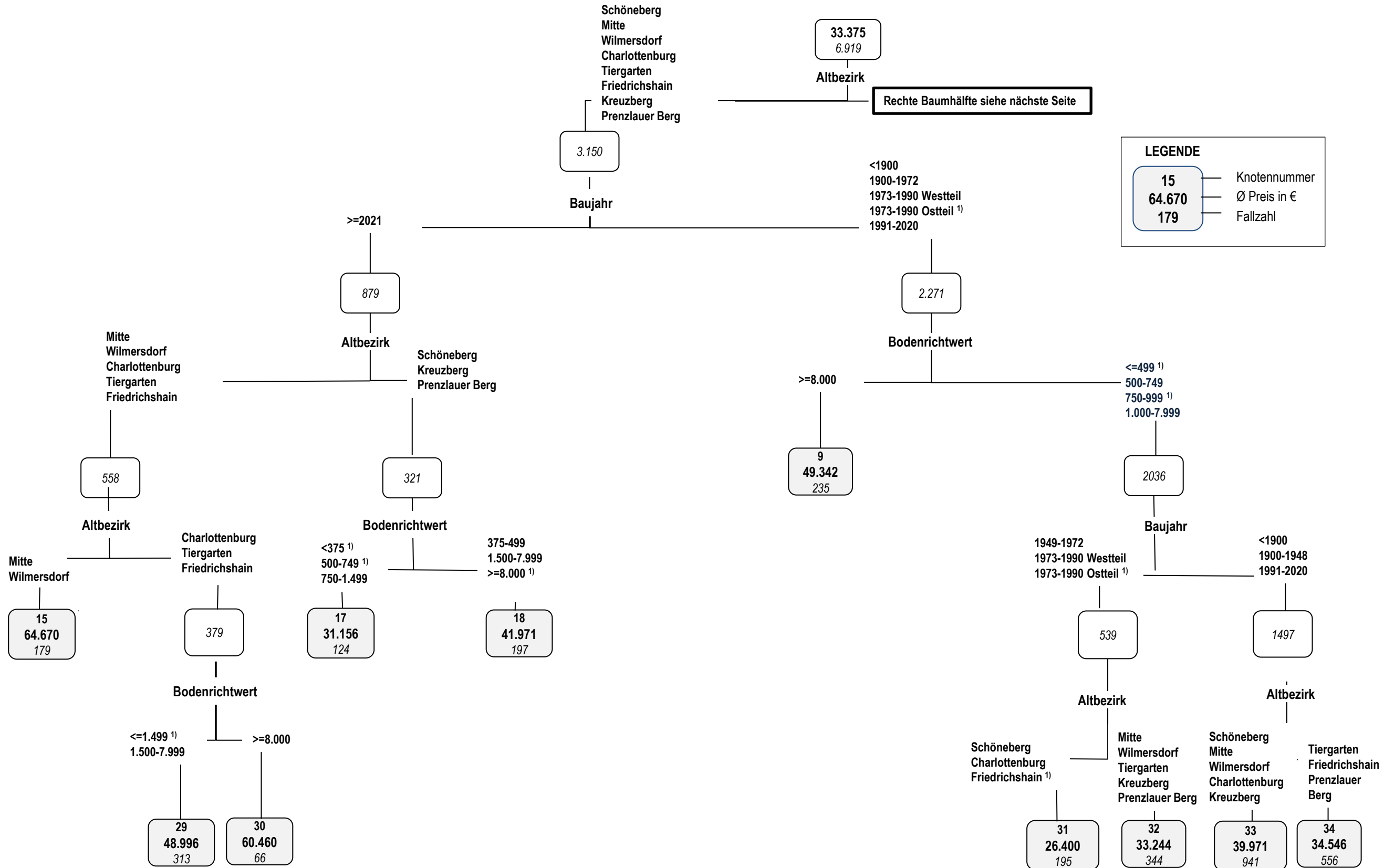


LEGENDE

1	Knotennummer
32.368	Ø Preis in €
88	Fallzahl

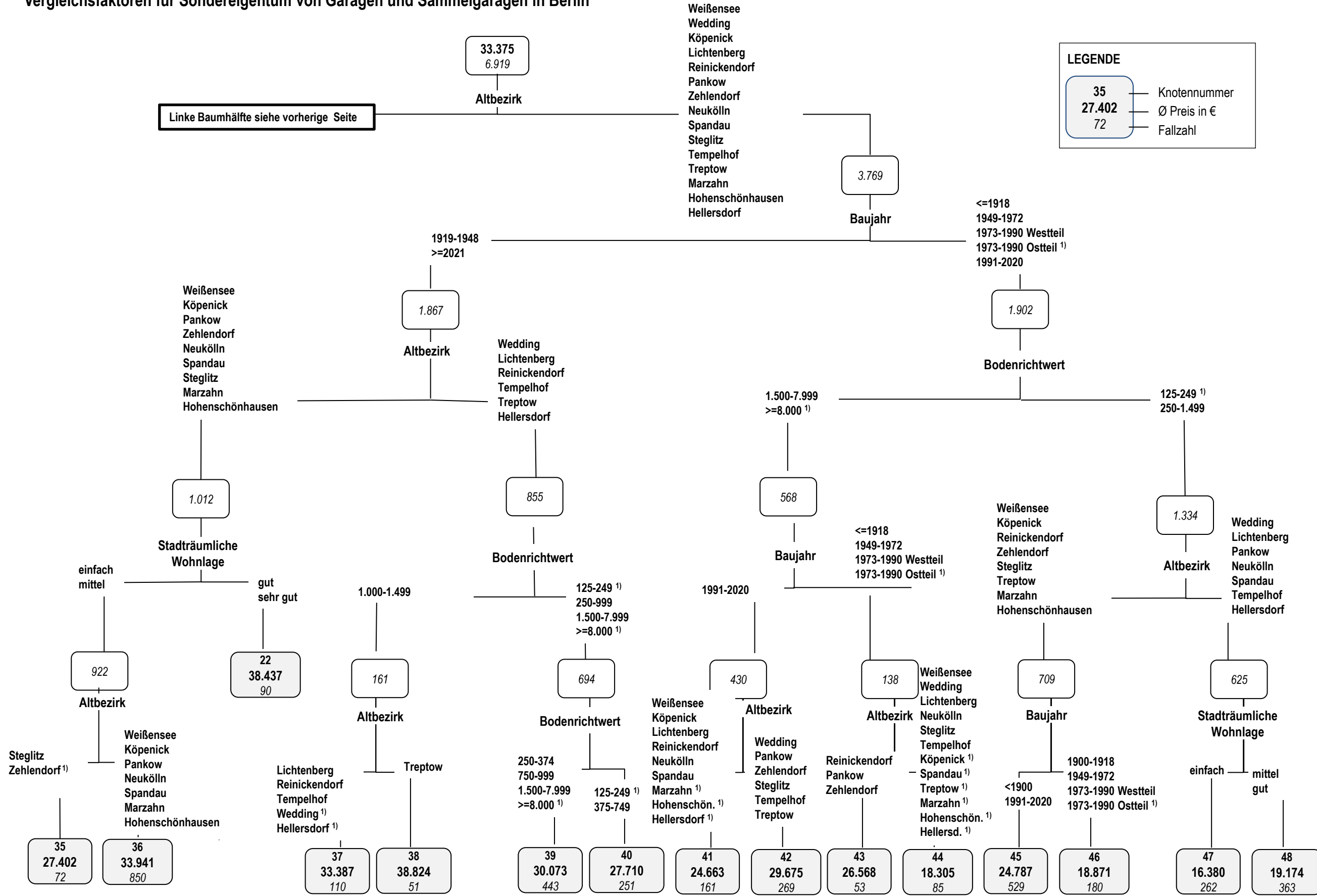
1) Empfehlung des Gutachterausschusses ausschließlich für die steuerliche Bewertung.

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.