

# Vergleichsfaktoren für den Teilmarkt von Sondernutzungsrechten bzw. Sondereigentum an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen zur Verwendung für steuerliche Zwecke zum Stichtag 01.01.2024

Veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin Nr. 25 vom 14. Juni 2024 Seite 1669 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 8.575 zur Analyse geeignete Kauffälle, davon 7.732 Kauffälle im Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen und 843 Kauffälle von Sondernutzungsrechten an Garagen, Sammelgaragen und Wageneinstellplätzen in der Rechtsform des Wohnungseigentums, mit Vertragsdaten vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2023 selektiert worden.

<sup>1</sup> BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) 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 31 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411) geändert worden ist.

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

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: [Bezirksgebietsreform - Berlin.de](https://www.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.

### 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 01.01.2023** anzusetzen.

---

<sup>5</sup> IBM SPSS Statistics Version 26

(Internetadresse: [Bodenrichtwerte - Berlin.de](https://www.bodenrichtwerte-berlin.de))

### **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.stadtraeumliche-wohnlage-berlin.de) )

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):

<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>
843	19.191 <i>5.000 – 42.000</i> <i>1.500 – 75.000</i>	25.783 <i>7.500 – 50.000</i> <i>2.557 – 75.000</i>	16.428 <i>5.000 – 35.000</i> <i>1.500 – 66.000</i>	2.300 <i>400 – 7.000</i> <i>90 – 17.000</i>

**Tabelle 2: Altbezirk**

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
Mitte	24
Tiergarten	28
Wedding	16
Prenzlauer Berg	18
Friedrichshain	34
Kreuzberg	25
Charlottenburg	20
Spandau	62
Wilmersdorf	28
Zehlendorf	42
Schöneberg	51
Steglitz	31
Tempelhof	27
Neukölln	66
Treptow	42
Köpenick	75
Lichtenberg	32
Weißensee	18
Pankow	78
Reinickendorf	69
Marzahn	45
Hohenschönhausen	5
Hellersdorf	7
Gesamt	843



**Tabelle 3: Baujahr**

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
vor 1900	18
1900 - 1918	20
1919 - 1948	33
1949 - 1972	175
1973 - 1990 Westteil	50
1973 - 1990 Ostteil	3
1991 - 2019	320
größer 2019	224
Gesamt	843

**Tabelle 4: Stadträumliche Wohnlage**

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
einfache Lage	337
mittlere Lage	300
gute Lage	195
sehr gute Lage	11
Gesamt	843

**Tabelle 5: Sondernutzungsrechte**

	Anzahl der verkauften Sondernutzungsrechte
Garage/Sammelgarage	249
Wageneinstellplatz	594
Gesamt	843

## 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>
7.732	32.773 <i>10.000 – 59.900</i> <i>1.000 – 150.000</i>	23.554 <i>6.000 – 55.000</i> <i>1.000 – 100.000</i>	33.265 <i>11.000 – 59.900</i> <i>1.000 – 150.000</i>	3.100 <i>460 – 8.000</i> <i>100 – 19.000</i>

**Tabelle 7: Altbezirk**

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
Mitte	573
Tiergarten	302
Wedding	105
Prenzlauer Berg	476
Friedrichshain	500
Kreuzberg	202
Charlottenburg	615
Spandau	246
Wilmersdorf	637
Zehlendorf	246
Schöneberg	338
Steglitz	434
Tempelhof	190
Neukölln	106
Treptow	520
Köpenick	425
Lichtenberg	588
Weißensee	217
Pankow	467
Reinickendorf	342
Marzahn	141
Hohenschönhausen	49
Hellersdorf	13
Gesamt	7.732



**Tabelle 8: Baujahr**

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
vor 1900	62
1900 - 1918	99
1919 - 1948	87
1949 - 1972	648
1973 - 1990 Westteil	361
1973 - 1990 Ostteil	0
1991 - 2019	3.230
größer 2019	3.245
Gesamt	7.732

**Tabelle 9: Stadträumliche Wohnlage**

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
einfache Lage	2.129
mittlere Lage	3.821
gute Lage	1.556
sehr gute Lage	226
Gesamt	7.732

**Tabelle 10: Sondereigentum**

	Anzahl des verkauften Sondereigentums
Garage	392
Sammelgarage	7.340
Gesamt	7.732

## 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 Marzahn*
- *mit einem Baujahr 1970*
- *Bodenrichtwert zum letzten Stichtag vor Vertragsdatum (2023) mit 850,- €/m<sup>2</sup>*

#### D2 Baumanalyse

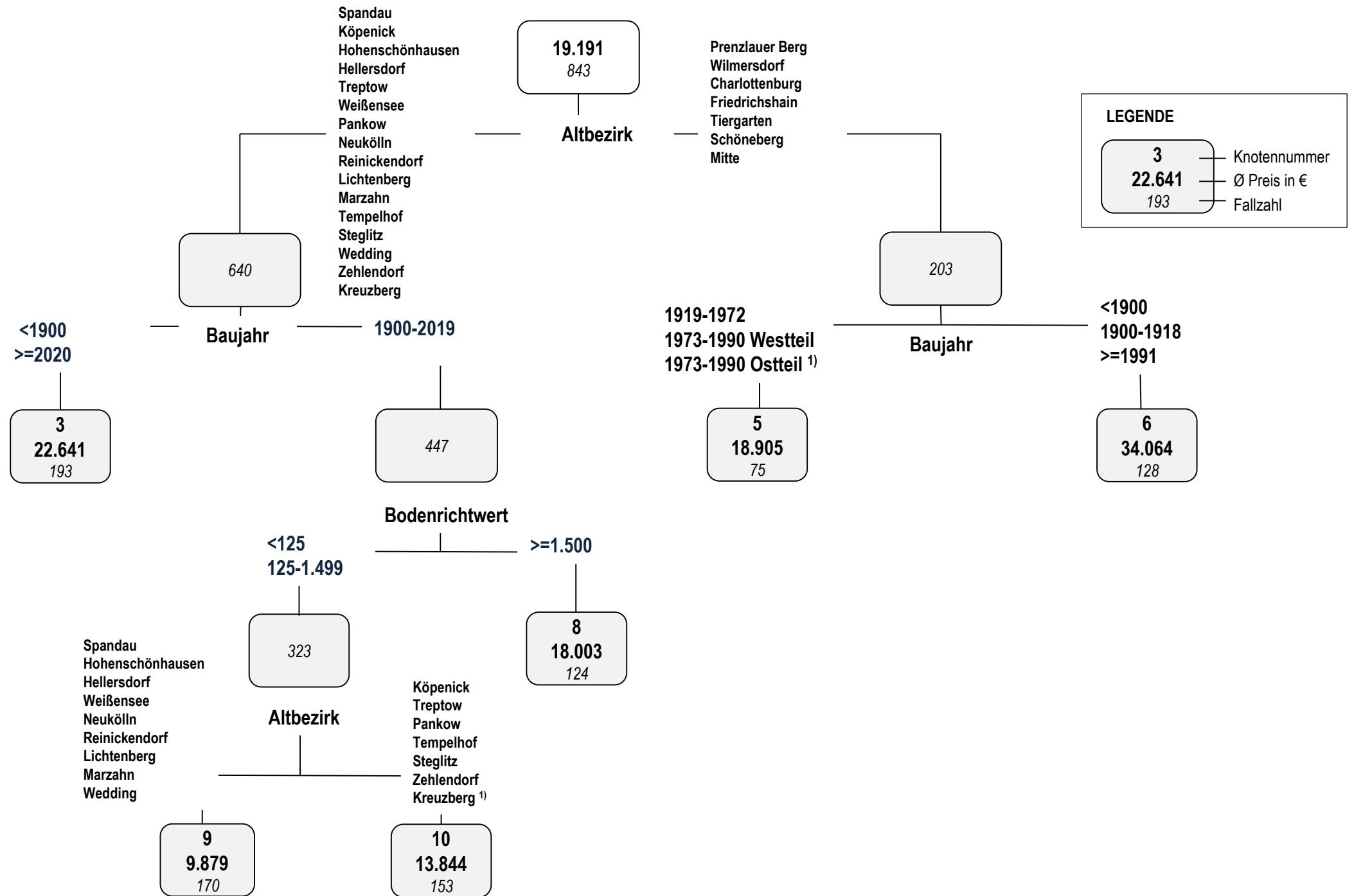
1. Baum für Sondereigentum an Garagen und Sammelgaragen in Berlin (linke Baumhälfte)
2. Altbezirke „Lichtenberg, Köpenick, Spandau, Treptow, Marzahn, Reinickendorf, Hellersdorf, Neukölln, Tempelhof, Weißensee, Pankow, Steglitz, Zehlendorf, Wedding“
3. Baujahr „<1900, 1900-1918, 1949-1972, 1973-1990 Westteil, 1973-1990 Ostteil<sup>1)</sup>, 1991-2019“
4. Bodenrichtwert „125-1.499“
5. Altbezirke „Spandau, Treptow, Marzahn, Hellersdorf, Neukölln, Tempelhof, Pankow, Wedding“
6. **Vergleichsfaktor: Endknoten 20 = 17.138,- EUR/Garage**

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

© 2024, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin

**siehe nachstehende Bäume:**

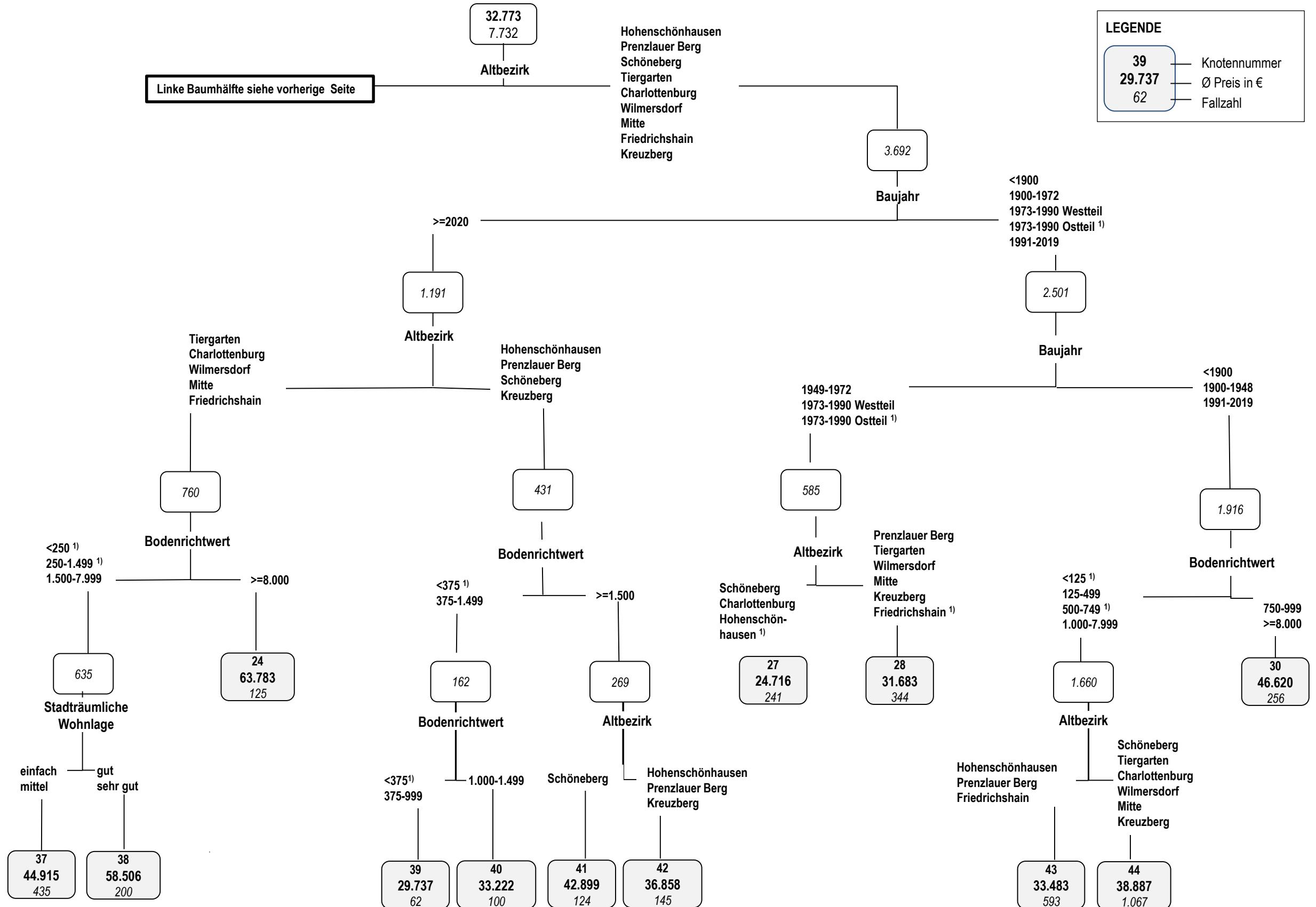
# Vergleichsfaktoren für Sondernutzungsrechte von Garagen, Sammelgaragen, Wageneinstellplätzen in Berlin



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.