



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat am 19.11.2021 die nachfolgende Veröffentlichung beschlossen:

Schätzung von Durchschnittswerten für Pkw-Stellplätze/ Garagen

Modellbeschreibung

Stichtag	01.01.2020 (ca. mittleres Datum des Erhebungszeitraumes)
Untersuchungsobjekte	Verkäufe über Pkw-Stellplätze: Im Teileigentum: befestigte Außenstellplätze, Einzelgaragen, Einzel-Tiefgaragenplätze Im Volleigentum: befestigte Außenstellplätze, Einzelgaragen
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz. Die Kauffälle verteilen sich ungleichmäßig über die Landesfläche.
Datengrundlage	Bereinigte Kaufpreise, ausreißerbereinigt Erhebungszeitraum 01.07.2018 bis 30.06.2021 Die Anzahlen der Kaufpreise je Marktsegment sind in der Ergebnistabelle aufgeführt.
Erhebungsmethodik	Bisher nicht landesweit einheitlich
Auswerte- /Schätzmethodik	Einfache Mittelbildung bei ausreichend belegten Marktsegmenten (Ergebnisse grau unterlegt). Die Werte der verbleibenden Segmente sind sachverständig geschätzt, unter Berücksichtigung der Übertragung der Wertrelationen der Mediane der Teilmärkte WE bzw. EFH auf die Stellplätze. Einschätzung der durchschnittlichen Merkmale auf Grundlage weniger vorliegender Nachbewertungen und Vergleichsrechnungen im Sachwertverfahren. Für die Vergleichsrechnungen wurden die jeweiligen Sachwertfaktoren der Medianobjekte für WE bzw. EFH in dem jeweiligen Marktsegment angewendet, weil für Stellplätze die gleichen Allgemeinen Wertverhältnisse unterstellt werden.
Anwendungsbereich	1. Führung der Kaufpreissammlung <ul style="list-style-type: none">Kaufpreisbereinigung Wohnungseigentum hier Bereitstellung bereinigter Kauffälle für die Ableitung von Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Vergleichsfaktoren (pauschaler Abzug der Wertanteile für Stellplätze)Nachbewertung: hier pauschale Ansätze bei<ul style="list-style-type: none">Einfamilienhausgrundstücken für bauliche Anlagen/NebengebäudeWohnungseigentum für Abzüge wegen Sondereigentum und Sondernutzungsrecht 2. Wertermittlung <ul style="list-style-type: none">für überschlägige Wertermittlungen Das Ergebnis sind durchschnittliche Schätzungen je Marktsegment. Sie stellen keine auf einer hinreichenden Anzahl von Kaufpreisen basierende Vergleichsfaktoren i.S. des Vergleichsverfahrens nach § 24 ImmoWertV2021 dar.

Tab. 1: Modellbeschreibung

Ergebnisse

Abschätzung von Durchschnittswerten (€) für Pkw-Stellplätze/Garagen

• nach Marktsegmenten • im Weiterverkauf • zum Stichtag 1.1.2020 • gerundet auf 500 €

Objektart	Marktsegment						Daten 01.07.2018-30.06.2021		
	1	2	3	4	5	6	Anz. Sum.	abgeleitet aus dem Teilmarkt	Zweck
mittl. BWNiveau €/m ² 1.1.2020	30	65	110	180	300	450			
Außenstellplatz (bef.)	1.000	1.500	2.500	3.500	6.000	8.500			
Anz.	-	1	5	5	21	8	40	Teileigentum	KP-Bereinigung WE wegen Sondereigentum
Tiefgarage	5.500	6.500	7.500	9.000	10.000	13.000			
Anz.	-	13	18	69	105	144	349	Teileigentum	Sondernutzungsrecht *), Pauschale bei Nachbewertungen
Einzelgarage	5.000	6.000	7.500	10.500		16.000			
Anz.	-	-	-	75	60	18	153	Teil- und Volleigentum	Pauschale bei Nachbewertungen
ohne Boden	4.000	4.500	5.000	5.500		6.000			
Anz.	-	-	-	-	-	-	-	Volleigentum	Pauschale bei Nachbewertungen

unterlegt = Marktsegmente mit einer für eine Mittelbildung hinreichende Anzahl geeigneter Kauffälle

nicht unterlegt = unter Berücksichtigung der Lagewertigkeit in Relation zu den hinreichend belegten Marktsegmenten geschätzt (berechnet und sachverständig plausibilisiert).

^{*)} Wertunterschiede zwischen Sondernutzungsrecht und Sondereigentum gehen aus der Kaufpreissammlung nicht hervor und werden für die Anwendung als vernachlässigbar angesehen.

mittlere Merkmale	Grundfläche = Bruttogrundfläche	Gebäudestandard	Baujahr ca. bzw. rel. Restnutzungsdauer	Stichtag
Einzelgarage (geschätzt)	18 m ²	3,5	1990 50 %	1.1.2020

Hinweis zur Anwendung Im Einzelfall abweichende Merkmale sind sachverständig zu berücksichtigen.
Empfehlung für die konjunkturelle Anpassung
Teileigentum: Index Wohnungseigentum
Volleigentum: Index Einfamilienhäuser

© Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz, November 2021

Tab. 2: Ergebnisse

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis der Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.