Gutachterausschuss für Grundstückswerte Osnabrück-Meppen

Zusätzliche regionale Auswertungen
Stand: 01.01.2025

1 Transaktionszahlen 2

2 Bodenwerte 3

3 Mittlere Kaufpreise 4

4 Sachwertfaktoren 5

5 Vergleichsfaktoren 6

6 Liegenschaftszinssätze 7

6.1 Ein- u. Zweifamilienhäuser 7
6.2 Wohnungen 9

7 Indexreihen 11

7.1 Individuelles Wohnbauland 11
7.2 Gewerbliches Bauland 18
7.3 Landwirtschaftliche Flächen 21

8 Umrechnungskoeffizienten 26

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten 27

Erbbaurechte für Einfamilienhäuser 29
Erbbaurechte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 30

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien 31

11 Mieten und Pachten 32

11.1 Mietübersicht für Wohnungen 32

1 Transaktionszahlen

Keine regionalen Auswertungen

2 Bodenwerte

Keine regionalen Auswertungen

3 Mittlere Kaufpreise

Gartenland und hofnahe Flächen im Landkreis Osnabrück

Für Zukäufe von Flächen, die nicht unmittelbar dem landwirtschaftlichen Hofraum, wohl aber dem nächsten Nutzungsumfeld des Hofes bzw. dem bebauten Grundstück zugeordnet werden können (z. B. Gartenland oder Weidenutzung), beträgt der Mittelwert für Flächen im Außenbereich rd. 12,00 €/m² (Spanne = rd. 9,00 €/m² bis rd. 15,00 €/m²). Für entsprechende Flächen im innerörtlichen Bereich beträgt der Mittelwert rd. 20,00 €/m² (Spanne = rd. 10,00 €/m² bis rd. 30,00 €/m²).

4 Sachwertfaktoren

Keine regionalen Auswertungen

5 Vergleichsfaktoren

Keine regionalen Auswertungen

6 Liegenschaftszinssätze

6.1 Ein- u. Zweifamilienhäuser

Ein- u. Zweifamilienhäuser werden vorwiegend zur Eigennutzung, alternativ auch zur Geldanlage aus ertragsorientierten Gesichtspunkten erworben. Da bei der ertragsorientierten Betrachtungsweise der Liegenschaftszinssatz eine entscheidende Rolle spielt, hat der Gutachterausschuss neben den Mehrfamilienhäusern einen Liegenschaftszinssatz für Ein- u. Zweifamilienhäuser abgeleitet. Hinsichtlich der Definition und des Modells des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Liegenschaftszinssatz der Mehrfamilienhäuser verwiesen.
Der Analyse lagen 200 Kauffälle der Jahre 2022 bis 2024 aus der **Stadt Osnabrück und den Landkreisen Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück** mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	12 €/m² - 645 €/m²	125 €/m²
Wohnfläche:	42 m² – 413 m²	171 m²
Wertrelevantes Baujahr:	1958 – 2021	1978

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (ohne Ausreißer)

	Spanne	Median
Ein- u. Zweifamilienhäuser:	**-**1,9 % - 4,2 %	**1,1 %**

Standardabweichung	1,5 %
Stichtag	**01.01.2025**

Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke *einzelstehend *max. 2 Wohneinheiten *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG

o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten		
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV	
o Bodenwert	*Bodenrichtwert	
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV	
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.	
o Rohertrag	*tatsächlich erzielbare Erträge	
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV	
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV	
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft	

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**	**Median**
o Kaufdatum	01.01.2022 - 31.12.2024	03.07.2023
o Lage	Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	freistehendes Ein-oder Zweifamilienhaus	
o Grundstücksfläche	146 m² - 1.500 m²	756 m²
o Wohnfläche	42 m² - 413 m²	176
o Modifiziertes Baujahr	1962 - 2021	1992
o Selbstständigkeit	ja	
o weitere Merkmale		
Anzahl Kauffälle	200	

6.2 Wohnungen

Eigentumswohnungen werden in der Regel zur Eigennutzung, alternativ auch aus ertragsorientierten Gesichtspunkten erworben. Da bei der ertragsorientierten Betrachtungsweise der Liegenschaftszinssatz eine entscheidende Rolle spielt, hat der Gutachterausschuss neben den Mehrfamilienhäusern einen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen abgeleitet. Hinsichtlich der Definition und des Modells des Liegenschaftszinssatzes wird auf den Liegenschaftszinssatz der Mehrfamilienhäuser verwiesen.
Der Analyse lagen 124 Kauffälle der Jahre 2022 bis 2024 aus der **Stadt Osnabrück und den Landkreisen Emsland, Grafschaft Bentheim und Osnabrück** mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Spanne	Median
Lage (Bodenrichtwert):	70 €/m² - 430 €/m²	175 €/m²
Wohnfläche:	30 m² – 170 m²	74 m²
Wertrelevantes Baujahr:	1971 – 2019	1990

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich folgender durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz.

	Spanne	Median
Eigentumswohnungen:	**-**3,2 % - 6,4 %	**1,4 %**

Ergebnis (arithmetischer Mittelwert)	1,5 %
Standardabweichung	1,7 %
Stichtag	**01.01.2025**
Methodik	
Wer hat die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurden die Liegenschaftszinssätze ermittelt?	gemäß 21.(2) ImmoWertA
Welche Grundlage haben die Modellgrößen?	Anlage 3 der ImmoWertV
Statistisches Verfahren zur Ergebnisbestimmung	Medianuntersuchung
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*vermietete Eigentumswohnungen *gewöhnlicher Geschäftsverkehr *ohne Kaufpreisanteile für Inventar o. ä. *ohne wertrelevante boG

o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim als Datengrundlage *ländlich geprägter Landkreis	
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten		
o Bewirtschaftungskosten	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV	
o Bodenwert	*Bodenrichtwert, angepasst mit Umrechnungskoeffizenten	
o Gesamtnutzungsdauer	*gemäß § 12 (5) Satz 2 und Anlage 3 ImmoWertV	
o Grundstückseigenschaften	*Nur rentierliche Flächen werden berücksichtigt. *Private Erschließungswege gehen ohne Wertansatz ein.	
o Rohertrag	*marktüblich erzielbare Erträge	
o Restnutzungsdauer	*gemäß § 4 (3) ImmoWertV	
o Modernisierungen	*gemäß Anlage 2 ImmoWertV	
o Wohnfläche	*aus Angaben von Kaufverträgen, Fragebogen, Exposés *auf Plausibilität geprüft	

Stichprobenbeschreibung	**Spanne**	**Median**
o Kaufdatum	01.01.2021 - 31.12.2024	19.11.2021
o Lage	Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, Emsland, Grafschaft Bentheim	
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück	
o Gebäudeart	Mehrfamilienhaus Wohn-/Geschäftshaus, Bürogebäude	
o Grundstücksfläche	334 m² - 10.500 m²	1225 m²
o Wohnfläche	35 m² - 170 m²	73
o Modifiziertes Baujahr	1971 - 2019	1989
o Selbstständigkeit	ja	
o weitere Merkmale		
Anzahl Kauffälle	124	

7 Indexreihen

7.1 Individuelles Wohnbauland

Landkreis Emsland Nord (Altkreis Aschendorf-Hümmling)	
Ergebnis	**131**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	3,26 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	35
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Nördliches Emsland
	*(Altkreis Aschendorf-Hümmling)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Nördliches Emsland (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	05.01.1999 - 28.10.2024
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	7411
Anzahl Ausreißer	1095
mittlerer Wert aller Kauffälle	43,46 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	30,23 €/m²

Landkreis Emsland Mitte (Altkreis Meppen)	
Ergebnis	**120**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	6,81%
Stichtag	**01.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	35
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Mittleres Emsland
	*(Altkreis Meppen)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Mittleres Emsland (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	05.01.1999 - 01.11.2024
o Grundstücksfläche	209 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	6128
Anzahl Ausreißer	817
mittlerer Wert aller Kauffälle	92,89
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	53

Landkreis Emsland Süd (Altkreis Lingen)	
Ergebnis	**116**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	4,88 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	18
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Südliches Emsland
	*(Altkreis Lingen)
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Südliches Emsland (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	02.01.1999 - 29.10.2024
o Grundstücksfläche	202 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	5148
Anzahl Ausreißer	897
mittlerer Wert aller Kauffälle	76,16
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	54

Stadt und Stadtrand Osnabrück	
Ergebnis	**119**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	34,30 €/m²
Stichtag	**31.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemarkungsweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	5
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine explizite Berücksichtigung (nicht Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Stadt Osnabrück
	*Stadtrandgemeinden Osnabrück
	*Wallenhorst, Belm, Bissendorf
	*Georgsmarienhütte, Hagen a.T.W., Hasbergen
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 03.12.2024
o Lage	Stadt und Stadtrandgemeinden Osnabrück
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	keine
	Zukauf
	kommunales Bauland
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	15.01.1999 - 26.11.2024
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4962
Anzahl Ausreißer	351
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	168,80 €/m²

Beschreibung der Lageklassen							
	Anzahl	obere Grenze	mittlerer	Mittelwert	Mittelwert	Mittelwert	Prüfgröße
Lageklasse	Kauffälle	Lagewertigkeit	Kaufzeit-punkt	Lagewertig-keit	An	|An|	
		[€/m²]		[€/m²]	[€/m²]	[€/m²]	
1	990	267	14.10.2009	222,45	-18,69	44,91	-0,01
2	996	191	09.12.2011	183,53	-0,98	33,32	0,00
3	1725	127	13.09.2010	125,36	3,53	28,88	0,00
4	1017	145	24.03.2009	141,97	15,40	33,09	0,01
5	234	114	11.01.2011	104,77	-9,73	38,85	-0,01

Landkreis Osnabrück Nord	
Ergebnis	**113**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	12,73 €/m²
Stichtag	**31.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	18
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	*Nordkreis Osnabrück
	*Quakenbrück, Badbergen, Menslage, Nortrup, Gehrde
	*Berge, Bippen, Eggermühlen, Kettenkamp, Bersenbrück
	*Ankum, Alfhausen, Rieste, Fürstenau, Neuenkirchen
	*Merzen, Voltlage, Bramsche
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Nordkreis Osnabrück (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	05.01.1999 - 28.10.2024
o Grundstücksfläche	226 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4102
Anzahl Ausreißer	221
mittlerer Wert aller Kauffälle	
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	56,67 €/m²

Landkreis Osnabrück Süd	
Ergebnis	**126**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	23,40 €/m²
Stichtag	**31.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	18
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	- Beitragszustand
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 3-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus
o räumlicher Anwendungsbereich	Südkreis Osnabrück
	*Bad Essen, Ostercappeln, Bohmte, Melle, Bad Iburg
	*Bad Laer, Bad Rothenfelde, Dissen, Hilter, Glandorf
Verwendete Parameter und Bezugseinheiten	
o Umrechnung des Beitragszustandes	indizierte Beitragssätze je Gemeinde
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Südkreis Osnabrück (s.o)
o Grundstücksart	Wohnbaugrundstück des individuellen Wohnungsbaus
o Grundstücksfläche	200 m² - 1.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	04.01.1999 - 30.10.2024
o Grundstücksfläche	202 m² - 1.500 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	4764
Anzahl Ausreißer	331
mittlerer Wert aller Kauffälle	
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	104,55 €/m²

7.2 Gewerbliches Bauland

Landkreis Emsland	
Ergebnis	**136,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	2,38 €/m²
Stichtag	**31.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke in Gewerbegebieten
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Emsland
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Emsland
o Grundstücksart	Gewerblich und industriell genutzte Grundstücke
o Grundstücksfläche	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	4.1.1999 - 25.10.2024
o Grundstücksfläche	119 m² - 349.403 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	2113
Anzahl Ausreißer	274
mittlerer Wert aller Kauffälle	12,38 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	7,22 €/m²

Landkreis Osnabrück	
Ergebnis	**154,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	10,38 €/m²
Stichtag	**31.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke in Gewerbegebieten
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Osnabrück
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Osnabrück
o Grundstücksart	Gewerblich und industriell genutzte Grundstücke
	Grundstücke mit Verbrauchermärkten
o Grundstücksfläche	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	01.02.1999 - 14.08.2024
o Grundstücksfläche	45 m² - 151.551 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	941
Anzahl Ausreißer	90
mittlerer Wert aller Kauffälle	
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	32,75 €/m²

Landkreis Grafschaft Bentheim	
Ergebnis	**125,0**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	4,00 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	gemeindeweise unter Nutzung von Grenzwerten für mittlere Kaufpreise
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	keine Berücksichtigung (Wurzel-n-Methode)
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
	- gleitendes Mittel
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke in Gewerbegebieten
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Grafschaft Bentheim
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Grafschaft Bentheim
o Grundstücksart	Gewerblich und industriell genutzte Grundstücke
o Grundstücksfläche	
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	baureifes Land
o beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei nach BauGB
	beitragsfrei nach BauGB und NKAG
	erschließungsbeitragspflichtig
o Vertragsart	kein Erbbaurecht
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	5.1.1999 - 28.10.2024
o Grundstücksfläche	200 m² - 151.930 m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1037
Anzahl Ausreißer	127
mittlerer Wert aller Kauffälle	16,92 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	12,74 €/m²

7.3 Landwirtschaftliche Flächen

Landkreis Emsland - Acker	
Ergebnis	**117**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,26 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden nördliches/mittleres/südliches Emsland
Anzahl der Lageklassen	3
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Emsland
	*ländlich geprägter Landkreis
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Emsland
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	> 7.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	08.01.1999 - 14.11.2024
o Grundstücksfläche	7.502 m² - 1.201.600m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	3378
Anzahl Ausreißer	363
mittlerer Wert aller Kauffälle	4,59 €/m²
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,16 €/m²

Landkreis Emsland - Grünland	
Ergebnis	**102**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,37 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden Emsland
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Grünlandnutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Emsland
	*ländlich geprägter Landkreis
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Emsland
o Grundstücksart	Grünland
o Grundstücksfläche	> 5.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	04.01.1999 - 22.10.2024
o Grundstücksfläche	5.002 m² - 204.424m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1074
Anzahl Ausreißer	116
mittlerer Wert aller Kauffälle	1,94
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,54 €/m²

Landkreis Osnabrück - Acker	
Ergebnis	**115**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	1,41 €/m²
Stichtag	**31.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden Nordkreis, Südkreis, Altkreis Witlage, Stadtrandgemeinden
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Osnabrück
	*ländlich geprägter Landkreis
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Osnabrück
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	> 7.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	14.01.1999 - 14.11.2024
o Grundstücksfläche	7.514 m² - 447.333m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	1616
Anzahl Ausreißer	149
mittlerer Wert aller Kauffälle	
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,38 €/m²

Landkreis Osnabrück - Grünland	
Ergebnis	**114**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,62 €/m²
Stichtag	**31.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden Nordkreis, Südkreis, Altkreis Witlage, Stadtrandgemeinden
Anzahl der Lageklassen	4
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Osnabrück
	*ländlich geprägter Landkreis
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Osnabrück
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	> 5.000 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	29.01.1999 - 08.11.2024
o Grundstücksfläche	5.024 m² - 139.277m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	485
Anzahl Ausreißer	68
mittlerer Wert aller Kauffälle	
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	1,88 €/m²

Landkreis Grafschaft Bentheim - Acker	
Ergebnis	**123**
Basisjahr	2020 = 100
Mittelwert der Beträge aller normierten Abweichungen	0,28 €/m²
Stichtag	**01.07.2024**
Methodik	
Wer hat die Indexreihe ermittelt?	Gutachterausschuss Osnabrück-Meppen
Wie wurde die Indexreihe ermittelt?	gemäß 18.(1) ImmoWertA
Methode zur Ergebnisbestimmung	Stratifikationsmethode mit Lageklassen
Methode zur Bildung der Lageklassen	Gemeinden Grafschaft
Anzahl der Lageklassen	1
Wie wurde mit gleichartigen Kauffällen umgegangen?	nicht erforderlich
Welche Umrechnungen wurden vorgenommen?	
Wie wurden die Ausreißer beseitigt?	alle Kauffälle mit normierten Abweichungen > dem 2,5-fachen Mittelwert aller normierten Abweichungen
Methode zur Überprüfung der zeitlichen Entwicklung in den Zonen	einfache Regression
Rahmendaten	
o Datengrundlage	*Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses
o sachlicher Anwendungsbereich	*Grundstücke für Ackernutzung
o räumlicher Anwendungsbereich	*Landkreis Grafschaft Bentheim
	*ländlich geprägter Landkreis
Selektionsansatz	**Spanne**
o Kaufdatum	01.01.1999 - 31.12.2024
o Lage	Landkreis Grafschaft Bentheim
o Grundstücksart	Ackerland
o Grundstücksfläche	> 7.500 m²
o Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf
o ungewöhnlicher Geschäftsverkehr	nein
o Entwicklungszustand	landwirtschaftliche Fläche
o Selbstständigkeit	selbständig, zusammengesetzt
o Vertragsart	
Stichprobenbeschreibung	**Spanne**
o Kaufdatum	08.01.1999 - 19.11.2024
o Grundstücksfläche	7.524 m² - 556.632m²
Anzahl Kauffälle nach Ausreißerbeseitigung	806
Anzahl Ausreißer	101
mittlerer Wert aller Kauffälle	5,34
mittlere Lagewertigkeit aus allen Kauffällen	3,25 €/m²

8 Umrechnungskoeffizienten

Keine regionalen Auswertungen

9 Erbbaurechts- /Erbbaugrundstückskoeffizienten

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu besitzen. Das Grundstück bleibt im Eigentum des bisherigen Eigentümers. Der Erbbauberechtigte wird Besitzer des Grundstücks und Eigentümer des von ihm oder einem anderen errichteten Bauwerk. Die Vertragsdauer der Erbbaurechte beträgt in der Regel zwischen 80 und 99 Jahren. Für das Erbbaurecht ist eine wiederkehrende Leistung, der Erbbauzins, zu entrichten. Wurde das Erbbaurecht zu Wohnzwecken vergeben, ist eine Erhöhung des Erbbauzinses nur unter Berücksichtigung der in § 9a Erbbaurechtsgesetz (ehemals Erbbaurechtsverordnung) genannten Bedingungen zulässig.

Begründung von Erbbaurechten

In der Regel wird das Erbbaurecht am erschließungsbeitragspflichtigen Grund und Boden vergeben. Die Erschließungskosten trägt meist der Erbbauberechtigte. Die Höhe des jeweiligen Erbbauzinses ist abhängig vom Erbbaurechtsausgeber und vom Bodenwertniveau.

Im Berichtsjahr 2024 wurden Erbbaurechte zu **Wohnzwecken** (Wohngebiete) mit den folgenden Erbbauzinsen begründet. Die eingeklammerten Werte beziehen sich auf das Vorjahr.

	Erbbauzins und Erbbauzinssatz				
	Jährlicher Erbbauzins [€/m²]			**Erbbauzins % vom Bodenwert**	
				mit Erschließung	
	Anzahl	**Mittel**	**Min - Max**	**Mittel**	**Min - Max**
Stadt Osnabrück	27 (27)	6,5 (6,30)	0,4 - 7,9 3,3 - 8,4	2,1 (2,2)	0,2 - 2,6 1,2 - 2,8
Landkreis Osnabrück	81 (52)	2,4 (2,40)	0,8 - 4,8 0,7 - 4,8	2,4 (2,3)	1,2 - 4,2 0,7 - 5,2
Landkreis Emsland	2 (2)	* *	* *	* *	*
Landkreis Grafschaft Bentheim	0 (1)	*	*	*	*

Angaben zu Erbbaurechten für **gewerbliche Zwecke** können aufgrund der wenigen Vertragsabschlüsse nicht abgegeben werden.

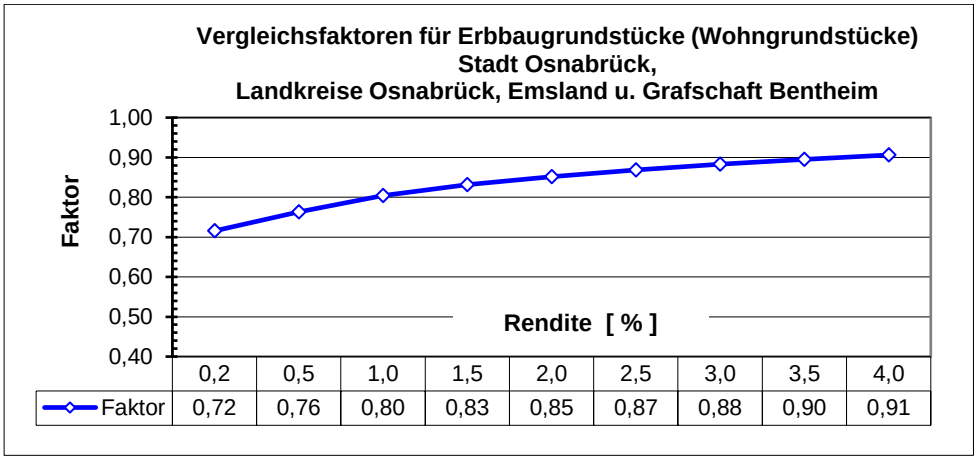
Verkauf von Erbbaugrundstücken

Der Bodenwert eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks (Erbbaugrundstück) ist grundsätzlich abhängig von den Modalitäten des Erbbaurechtsvertrages. Die Höhe des zu zahlenden Erbbauzinses bzw. die Rendite, die Anpassungsklausel und die Restlaufzeit haben u. a. einen wesentlichen Einfluss.

Es wurde eine Stichprobe von 211 Kaufverträgen untersucht, in denen das Erbbaugrundstück (Eigentum am Grund und Boden) veräußert wurde (überwiegend an den Erbbauberechtigten). Die Stichprobe umfasst Kauffälle aus der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim** und lässt sich wie folgt beschreiben:

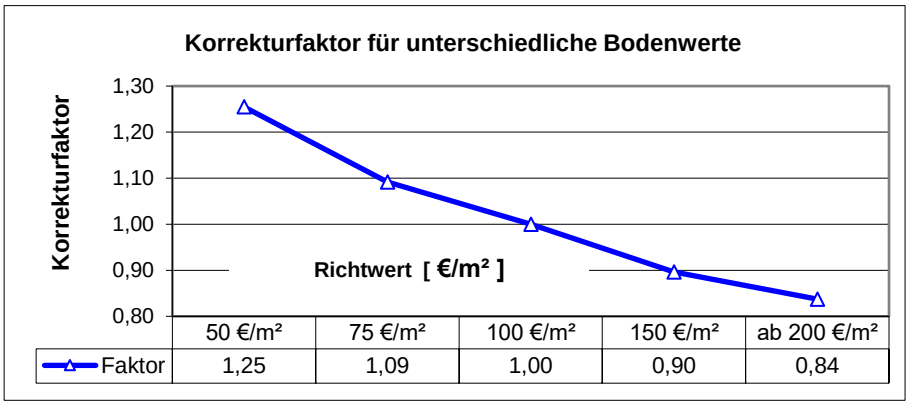
Merkmal	**Bereich**	**Mittelwert**
Kaufzeitpunkt	01.2019 – 12.2024	11.2021
Lage (Bodenrichtwert)	25 - 580 €/m²	181 €/m²
Grundstücksgröße	200 – 1.500 m²	597 m²

Das folgende Diagramm stellt durchschnittliche **Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke** (Verhältnis Kaufpreis / erschließungsbeitragsfreier Bodenwert) dar. Dabei wurde eine Abhängigkeit von der Rendite (Verhältnis des Erbbauzinses je m²-Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert) festgestellt. Besondere wertbeeinflussende Umstände müssen im Einzelfall durch Zu- und Abschläge zu den in der Grafik dargestellten Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke berücksichtigt werden.



	0,2	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0
Faktor	0,72	0,76	0,80	0,83	0,85	0,87	0,88	0,90	0,91

Tabelle 9.1



	50 €/m²	75 €/m²	100 €/m²	150 €/m²	ab 200 €/m²
Faktor	1,25	1,09	1,00	0,90	0,84

Tabelle 9.2

Die in den Tabellen enthaltenen Wertbereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Faktoren nicht zu verwenden.

Der Bodenwert eines Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke mit dem unbelasteten erschließungsbeitragsfreien Bodenwert des Grundstücks.

Anwendungsbeispiel

Erbbaugrundstück, Größe: 700 m², Bodenrichtwert: 150 €/m²,
Erbbauzins: 1.900 € jährlich, entspricht 2,71 €/m² Grundstücksfläche

Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert: 700 m² * 150 €/m² = 105.000 €

Rendite: 2,71 €/m² / 150 €/m² * 100 = 1,8 %

Vergleichsfaktor Tabelle 9.1: 0,84 (interpoliert)
Korrekturfaktor Tabelle 9.2: 090
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:
105.000 € * 0,84 * 0,90 = **rd. 79.400 €.**

Erbbaurechte für Einfamilienhäuser

Die Grafik veranschaulicht die Verkäufe von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Erbbaurecht.

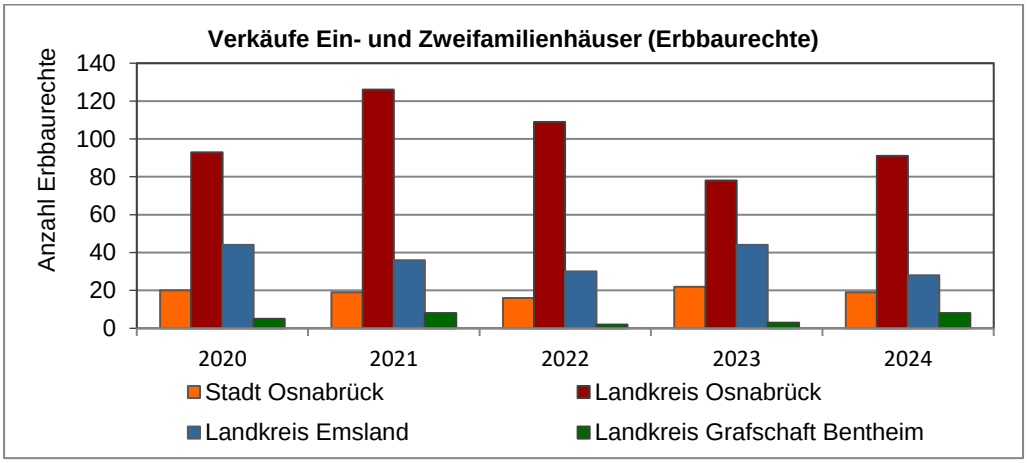


Tabelle 9.3

Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Erbbaurecht

Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks. Hierzu wurde zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück als Volleigentum entweder mit Hilfe der Vergleichsfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäusern oder marktangepassten Sachwerten aus Kauffällen (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) berechnet.

Es ergaben sich aus einer Auswertung (Kaufzeitpunkt 2019-2024) folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim:**

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Ein- und Zweifamilienhäuser)						
Stadt Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Restlaufzeit des Erbbaurechts-vertrages (Jahre) Median (Spanne)	Boden-richtwert (€/m²) Median (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m²) Median (Spanne)	Rendite (%) Median (Spanne)	Vergleichs-faktor Median (Spanne)
Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim	300	53 (8 -99)	116 (20 - 660)	1,10 (0,1 - 7,02)	0,91 (0,1 -6,4)	**0,85** (0,30 - 2,85)

Tabelle 9.4

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	300.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte *(s. Tabelle 9.4)*:	0,85
Wert des Erbbaurechts =	300.000,- € x 0,85 = **rd. 255.000,- €**

Erbbaurechte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Die Grafik veranschaulicht die Verkäufe von freistehenden Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Erbbaurecht.

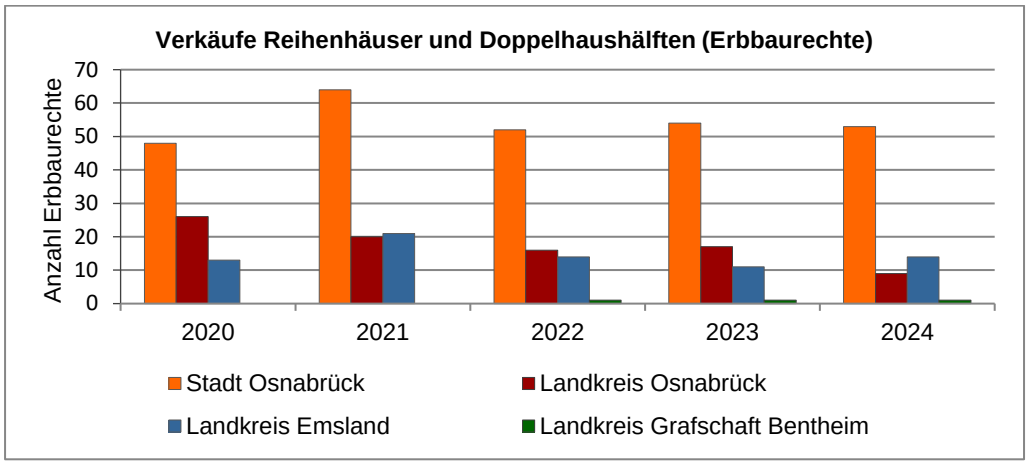


Tabelle 9.5

Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Erbbaurecht

Der Vergleichsfaktor für Erbbaurechte ergibt sich aus dem Verhältnis Kaufpreis des bebauten Erbbaurechts / Vergleichswert des Eigentumsgrundstücks. Hierzu wurde zunächst ein Vergleichswert (Marktwert) für das unbelastete bebaute Grundstück als Volleigentum entweder mit Hilfe der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften oder marktangepassten Sachwerten aus Kauffällen (ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) berechnet.

Es ergaben sich aus einer Auswertung (Kaufzeitpunkt 2019-2024) folgende Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte in der **Stadt Osnabrück** und den **Landkreisen Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim:**

Vergleichsfaktoren für Erbbaurechte (Reihenhäuser/Doppelhaushälften)						
Stadt Landkreis	Anzahl der Kauffälle	Restlaufzeit des Erbbaurechts-vertrages (Jahre) Median (Spanne)	Boden-richtwert (€/m²) Median (Spanne)	jährl. Erbbauzins (€/m²) Median (Spanne)	Rendite (%) Median (Spanne)	Vergleichs-faktor Median (Spanne)
Stadt Osnabrück, Landkreise Osnabrück, Emsland und Grafschaft Bentheim	211	41 (10- 99)	240 (28 - 525)	1,7 (0,1 - 7,9)	0,8 (0,1 - 4,5)	**0,90** (0,3 - 1,6)

Tabelle 9.6

Anwendungsbeispiel für die Stadt Osnabrück	
Unbelastetes bebautes Grundstück (Marktwert):	280.000,- €
Vergleichsfaktor für Erbbaurechte *(s. Tabelle9.6)*:	0,90
Wert des Erbbaurechts =	280.000,- € x 0,90 = **rd. 252.000,- €**

10 Erwerbs-/Veräußerungskategorien

Keine regionalen Auswertungen

11 Mieten und Pachten

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat bei der Wertermittlung neben der Kenntnis des Grundstücksmarktes auch die Ertragssituation von Immobilien zu berücksichtigen. So wird insbesondere beim Ertragswertverfahren der Verkehrswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge des Grundstücks ermittelt. Daneben sind die Gutachterausschüsse auch befugt, nach § 14 DVO-BauGB Gutachten über die Höhe von Miet- und Pachtzinsen zu erstatten.

11.1 Mietübersicht für Wohnungen

Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder geändert worden sind (§ 558 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB).

Dem Gutachterausschuss liegen Mietangaben aus Fragebögen zur Auswertung der Kaufpreissammlung oder zur Vorbereitung von Verkehrswertgutachten über tatsächlich gezahlte Mieten vor. Bei den erfragten Mieten wird vom Eigentümer in der Regel die Nettokaltmiete angegeben. Die Miethöhe ist im Wesentlichen abhängig von

der Wohnfläche bzw. Nutzfläche,
der Lage des Objektes,
der Ausstattung und
der typischen Beschaffenheit der Baualtersklasse.

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind die nachfolgenden Mietwerte je nach Ausstattung oder Wohnlage mit Zu- oder Abschlägen zu versehen. Die hier angegebenen Mieten stellen keinen Mietspiegel nach dem Gesetz zur Regelung der Miethöhe dar oder ersetzen diesen.

Stadt Osnabrück | Landkreis Osnabrück

Stadtrandgemeinden

NETTOMONATSMIETE [€/m²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m²	6,80	7,25	7,75	8,30	8,85	9,45
41 - 60 m²	6,20	6,60	7,10	7,60	8,10	8,65
61- 80 m²	5,65	6,05	6,45	6,90	7,40	7,90
81 - 100 m²	5,10	5,50	5,85	6,30	6,75	7,20
über 100 m²	4,65	4,95	5,35	5,70	6,15	6,55

Südkreis mit Bad Essen

NETTOMONATSMIETE [€/m²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m²	6,55	7,00	7,45	8,00	8,55	9,10
41 - 60 m²	5,95	6,35	6,80	7,30	7,80	8,30
61- 80 m²	5,40	5,80	6,20	6,65	7,10	7,60
81 - 100 m²	4,90	5,25	5,65	6,05	6,45	6,95
über 100 m²	4,45	4,75	5,10	5,50	5,90	6,30

Nordkreis mit Bohmte und Ostercappeln

N E T T O M O N A T S M I E T E [€ / m ²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m²	6,45	6,90	7,35	7,85	8,40	8,95
41 - 60 m²	5,85	6,25	6,70	7,15	7,65	8,20
61- 80 m²	5,30	5,70	6,10	6,55	7,00	7,50
81 - 100 m²	4,80	5,20	5,55	5,95	6,35	6,80
über 100 m²	4,35	4,70	5,05	5,40	5,80	6,20

Nachfolgend wird auf die **Mietpreisspiegel** der Städte und Gemeinden verwiesen:

- Stadt Osnabrück
- Gemeinde Bad Laer
- Gemeinde Bad Rothenfelde
- Gemeinde Belm
- Gemeinde Hagen a.T.W.
- Gemeinde Wallenhorst
- Stadt Bramsche
- Stadt Dissen a. T. W.
- Stadt Georgsmarienhütte
- Stadt Melle
- Stadt Quakenbrück

Landkreis Emsland

Stadt Papenburg

NETTOMONATSMIETE [€/m²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m²	6,15	6,70	7,30	7,90	8,55	9,20
41 - 60 m²	5,65	6,20	6,80	7,40	8,00	8,65
61- 80 m²	5,20	5,70	6,25	6,85	7,45	8,05
81 - 100 m²	4,70	5,25	5,80	6,35	6,95	7,55
über 100 m²	4,30	4,80	5,30	5,85	6,40	7,00

Stadt Lingen/Ems, siehe auch Mietspiegel der Stadt Lingen (Ems)

NETTOMONATSMIETE [€/m²]						
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m²	6,30	6,80	7,45	8,30	9,30	10,50
41 - 45 m²	6,15	6,60	7,25	8,00	8,95	10,00
46 - 50 m²	6,00	6,45	7,05	7,75	8,65	9,65
51 - 55 m²	5,90	6,35	6,90	7,55	8,35	9,30
56 - 60 m²	5,85	6,25	6,75	7,40	8,15	9,05
61 - 65 m²	5,75	6,15	6,65	7,25	7,95	8,80
66 - 70 m²	5,70	6,05	6,50	7,10	7,80	8,60
71- 75 m²	5,65	6,00	6,45	7,00	7,65	8,40
76 - 80 m²	5,60	5,90	6,35	6,90	7,50	8,25
81 - 85 m²	5,55	5,85	6,25	6,80	7,40	8,10
86 - 90 m²	5,50	5,80	6,20	6,70	7,30	8,00
91 - 95 m²	5,45	5,75	6,15	6,65	7,20	7,85
96 - 100 m²	5,40	5,70	6,10	6,55	7,10	7,75
über 100 m²	5,35	5,60	5,95	6,40	6,90	7,50

Zu-/Abschläge			
Merkmal:	Lage	Innenstadtbereich	**+8 %**
		Stadtgebiet	**+0 %**
		Ortsteile	**-10 %**
Merkmal:	Fahrstuhl	ohne	**+0 %**
		Fahrstuhl im Haus	**+5 %**
Merkmal:	Penthousewohnung	nein	**+0 %**
		ja	**+14 %**

Stadt Meppen

NETTOMONATSMIETE [€/m²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m²	6,40	7,00	7,60	8,20	8,85	9,50
41 - 60 m²	5,90	6,50	7,05	7,65	8,30	8,95
61- 80 m²	5,45	6,00	6,55	7,15	7,75	8,40
81 - 100 m²	4,95	5,50	6,05	6,65	7,20	7,85
über 100 m²	4,55	5,05	5,55	6,15	6,70	7,30

Ländliche Orte des Landkreises Emsland

NETTOMONATSMIETE [€/m²]						
Wohnflächen	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen					
	bis 1979	1980 - 1989	1990 - 1999	2000 - 2009	2010 - 2019	ab 2020
bis 40 m²	5,85	6,40	7,00	7,60	8,25	8,90
41 - 60 m²	5,40	5,95	6,50	7,10	7,70	8,30
61- 80 m²	4,90	5,45	6,00	6,55	7,15	7,75
81 - 100 m²	4,50	5,00	5,50	6,05	6,65	7,25
über 100 m²	4,05	4,55	5,05	5,60	6,15	6,70

Grafschaft Bentheim

Mietübersicht Landkreis Grafschaft Bentheim (ohne Nordhorn) für Neuvermietungen

NETTOMONATSMIETE [€/m²]					
Wohnfläche (m²)	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1969	1970 - 1984	1985 - 1999	2000 - 2019	ab 2020
bis 40	6,00 - 7,80	6,30 - 8,60	8,50 - 9,00	8,50 - 10,00	11,00 - 12,00
41 - 60	5,70 - 7,70	6,00 - 8,30	6,00 - 8,70	7,50 - 10,00	10,30 - 11,00
61 - 80	5,50 - 7,50	5,70 - 8,00	5,70 - 8,50	7,10 - 9,00	10,00 - 10,80
81 - 100	5,00 - 7,30	5,60 - 7,80	5,60 - 8,30	7,10 - 8,90	9,00 - 10,00
über 100	5,00 - 7,10	5,50 - 7,70	5,50 - 8,10	7,00 - 8,80	8,50 - 9,70

Stadt Nordhorn

Es wird auf folgenden **Mietpreisspiegel** verwiesen:

- Stadt Nordhorn