

Ulrich Brockmann
Dipl. – Ing.
von der Landwirtschaftskammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger



Sachverständigenbüro
Brockmann



Personenzertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (Euro-Zert)
Personenzertifiziert und überwacht durch eine gemäß DIN EN ISO/IEC 17024:2012 strukturierte Zertifizierungsstelle (SVG Euro-Zert GmbH). Zertifizierungsnummer: ZN-2026-28-01-4116

Mitglied im HLBS
(Hauptverband landwirtschaftlicher Buchstellen und Sachverständiger)

Brockmannsweg 2
49143 Bissendorf
Tel. 05402 – 982216
Email : info@svbrockmann.de

Kurzgutachten

2026 - 461

Beschlussfassung Amtsgericht Osnabrück

38 K 41/25

Bei dieser Internetpräsentation handelt es sich um eine stark gekürzte Ausgabe des in Auftrag gegebenen Gutachtens.

Kurzgutachten in der Zwangsversteigerungssache 38 K 41/25

Das Verfahren betrifft das Grundbuch von Nordhausen Blatt 89 mit denen unterlaufender Nummer 3 sowie das Grundbuch von Nordhausen Blatt 97 unterlaufender Nummer 1 eingetragenen Grundstücke.

Wertermittlungstichtag ist der 06.01.2026.

Beschreibung der Bewertungsobjekte

Die Beschreibung der betroffenen Flurstücke lt. vorliegenden Unterlagen sind in der Tabelle 1 dargestellt.

Tab. 1: Auszug Flurstücksnachweise

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Lage, Nutzung bzw. Eigenschaften lt. Liegenschaftsauszug zum Wertermittlungstichtag
1	Nordhausen	2	25/4	16.742 7.499 6.597 2.646	Auf der Horst Laubholz Grünland Gehölz
2	Nordhausen	2	26/4	7.496 3.272 4.224	Auf der Horst Grünland Laubholz
3	Nordhausen	2	7/3	921	Mühlenbach - Gewässer III. Ordnung
Summe				25.159	

Die im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden Flurstücke befinden sich zusammenhängend innerhalb der Gemeinde Ostercappeln in der Gemarkung Nordhausen im Nahbereich des Gemeindeweges „Kuckuckskamp“. Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich um zwei Flurstücke mit land- bzw. forstwirtschaftlicher Nutzung und einer Gewässerparzelle.

Die zu bewertenden Flurstücke sind mehr oder minder gut über den Gemeindeweg „Kuckuckskamp“ zu erreichen. Sie grenzen direkt an die „Schledehauser Straße“ (L 105) an. Ein Zuwegung zu den Flurstücken ist von der L 105 aufgrund des stark abschüssigen Geländes verbunden mit Leitplanken nicht möglich.

Die zu bewertenden Flurstücke sind zum Wertermittlungstichtag im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostercappeln und weiteren eingeholten Auskünften wie folgt dargestellt:

- Alle Flurstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und sind dort als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Waldfläche oder Gewässer ausgewiesen.
- Für alle Flurstücke bestehen keine Satzungen (Außenbereich) und weitergehende Planungen (Außenbereichssatzungen oder Bebauungspläne) sind für alle Flurstücke nicht geplant.
- Alle zu bewertenden Flurstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet OS 50 (Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland Kernzone – Teilfläche 8/9)
- Bereiche vom Flurstück 25/4 Flur 2 sind mit einem Biotop nach § 30 BNatSchG belegt – Erlenquellwald am Mühlenbach und östlich Nordhausen mit Nassgrünland am Mühlenbach nordöstlich Nordhausen
- Alle Flurstücke befinden sich weder in einem Naturschutz-, einem Wasserschutz-, einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem FFH-Gebiet
- Für allen Flurstücke gibt es keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück
- Auf allen Flurstücken sind keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück registriert.

Im Grundbuch Abteilung II gibt es für die zu bewertenden Flurstücke keine Eintragungen.

Da die Verfahrensbeteiligten beim Ortstermin nicht anwesend waren und somit eine exakte Zuordnung der Flächen für den Unterzeichner nur eingeschränkt möglich war, können Abweichungen in den Flurstücksbeschreibungen und auch bei den Luftbildern nicht ausgeschlossen werden. Dieses kann auch zu Abweichungen bei den später erfolgenden Wertermittlungen führen.

Die folgenden Flächenbeschreibungen basieren auf den Erkenntnissen und Aussagen beim Ortstermin und den eingeholten Aussagen. Die jeweiligen Grenzpunkte waren in der Örtlichkeit nicht auffindbar.

- Gemarkung Nordhausen Flur 2 Flurstück 25/4 (Gesamtgröße 16.742 m²)

Laut Flurstücksnachweis versehen mit den Nutzungen Laubwald, Grünland und Gehölz.

Der Laubwaldbereich unterteilt sich in einen leicht hügeligen und welligen Bereich mit einem Baumbestand bestehend vorwiegend aus Buche mit einem geschätztem Alter von ca. 80 -120 Jahre. Einzelbäume können älter sein. Dieser Baumbestand besitzt

einen guten Pflegezustand. In südlicher Richtung folgt in einer Senke (Bereich vom Biotop) einen Erlenbestand in einem staunassen Bereich mit einem mäßigen Pflegezustand. Der jeweilige Flächenanteil der beiden Waldanteile beträgt geschätzt ca. 3.750 m². Im Erlenbereich befindet sich im Nahbereich der Senke eine Holzhütte in einfachster Bauweise. Die beiden Waldbereiche werden durch einen Grünlandbereich voneinander getrennt.

Der Grünlandbereich ist landwirtschaftlich nicht nutzbar und wird vom Vegetationszustand zum Wertermittlungsstichtag sachverständig als Öd- oder Unland eingestuft. In diesem Bereich hat sich zum Zeitpunkt des Ortstermins ein Bauwagen befunden.

Der in östlicher Richtung verlaufende Gehölzbereich besteht aus drei Bereichen. Entlang dem Gemeindeweg „Kuckuckskamp“ befindet sich ein eingezäunter Fichtenbestand mit einem leichten Pflegerückstand und einem geschätztem Alter von ca. 30 – 40 Jahren. Daran fügt sich in südlicher Richtung ein ca. 15 – 20 Jahre alter Fichtenbestand an. Unterhalb des angrenzenden Wohnbaugrundstück befindet sich ein abgeholzter forstwirtschaftlicher Bereich.

Die Zuwegung erfolgt über den „Kuckuckskamp“ mit Einschränkungen zu dem Erlenbereich. Begrenzt wird das Flurstück durch das Flurstück 7/3, der Schledehauser Straße, dem Kuckuckskamp, einem Wohnbaugrundstück und einem Feldweg. Das Flurstück ist neben dem oben aufgeführten Anmerkungen in den weiteren Bereichen annähernd eben.

- Gemarkung Nordhausen Flur 2 Flurstück 26/4 (Gesamtgröße 7.496 m²)

Das südlich vom Flurstück 7/3 gelegene Flurstück 26/4 besitzt laut Flurstücksnachweis einen Grünland- und einen Laubholzbereich. Beide Bereiche machen zum Zeitpunkt des Ortstermins einen stark ungepflegten und verwilderten Eindruck. Ein nennenswerter Baumbestand ist im Laubholzbereich nicht vorhanden. Vereinzelt Erlen und Weiden sind dort vorhanden. Als Bewuchs dominiert im gesamten Bereich bis an die Landesstraße 105 eine Art Schilfgras. Die Fläche kann zum Wertermittlungsstichtag nur schwer einer Nutzung zugeführt werden. Die Zuwegung erfolgt über den „Kuckuckskamp“ und dem weiter folgendem Feldweg. Begrenzt wird das Flurstück durch das Flurstück 7/3, dem Feldweg sowie weiteren land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsbereichen benachbarter Flurstücke und der Schledehauser Straße. Das Flurstück ist annähernd eben und besitzt einen hohen Grundwasserstand.

- Gemarkung Nordhausen Flur 2 Flurstück 7/3 (Gesamtgröße 921 m²)

Zwischen den beiden Flurstücken 25/4 und 26/4 verläuft der „Mühlenbach“, ein Gewässer III. Ordnung. Der annähernd gerade Grabenverlauf wird teilweise durch Erlen bzw. Pappeln begrenzt. Für den Unterzeichner war nicht zu erkennen bzw. zu ermitteln, ob dieser Bestand zu der Grabenparzelle gehört oder ob der Baumbestand den beiden Flurstücken 25/5 und 26/4 zugerechnet werden müssen. Das Flurstück besitzt eine Breite von im Durchschnitt ca. 4 m.

Die Zuwegung erfolgt über den „Kuckuckskamp“ und dem weiter folgendem Feldweg. Begrenzt wird das Flurstück durch die beiden Flurstück 25/4 und 26/4, dem Feldweg und der Schledehauser Straße.

Luftbild (Quelle: www.umweltkarten-niedersachsen.de) – nicht maßstabsgerecht



Wertermittlung

Die Bodenwerte wurden nach dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der Nutzungen, der vorhandenen Aufwüchse, der Pflegezustände der forstwirtschaftlichen Parzellen, der Lage, der Zuwegung und den Größenanteilen abgeleitet.

Tab. 2: Bodenbewertung

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Nutzung bzw. Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag	Preis in €/m ²	Veränderung in %	kor. Preis in €/m ²	Preis in €
1	Nordhausen	2	25/4	16.742					21.368
				7.499	Laubholz	1,00	130	1,30	9.749
				6.597	Grünland (Unland)	3,20	40	1,28	8.444
				2.646	Gehölz	1,00	120	1,20	3.175
2	Nordhausen	2	26/4	7.496					8.412
				3.272	Grünland (Unland)	3,20	40	1,28	4.188
				4.224	Laubholz	1,00	100	1,00	4.224
3	Nordhausen	2	7/3	921	Gewässer III. Ordnung	3,20	15	0,48	442
Summe				25.159					30.222

Da die genaue Örtlichkeit anhand von Grenzpunkten bei den Flurstücken nur schwer zu ermitteln ist, können Abweichungen bei der Wertermittlung vom Unterzeichner nicht ausgeschlossen werden.

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Nordhausen Blatt 89 mit denen unterlaufender Nummer 3 sowie das Grundbuch von Nordhausen Blatt 97 unterlaufender Nummer 1 eingetragenen Grundstücke Gemeinde Ostercappeln wird vom Unterzeichner per 03.03.2026 zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

rd. 30.220, -- Euro

in Worten dreißigtausendzweihundertzwanzig Euro festgestellt.