

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

Email : info@svbrockmann.de

Kurzgutachten

2026 - 460

Beschlussfassung Amtsgericht Osnabrück

60 K 34/25

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

Kurzgutachten in der Zwangsversteigerungssache 60 K 34/25

Das Verfahren betrifft das Grundbuch von Grambergen Blatt 179 mit denen unterlaufender Nummer 4, 5, 6 und 7 eingetragenen Grundstücken.

Wertermittlungstichtag ist der 26.08.2025.

Beschreibung der Bewertungsobjekte

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

Tab. 1: Auszug Bestandsnachweis

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Lage, Nutzung bzw. Eigenschaften lt. Liegenschaftsauszug zum Wertermittlungstichtag
1	Barkhausen (BE)	2	110/2	835	Osterberg - Laub- und Nadelholz
2	Barkhausen (BE)	2	110/3	1.068	Osterberg - Laub- und Nadelholz
3	Linne	4	216	3.196 193 2.942 61	Linner Berg Laub- und Nadelholz Laub- und Nadelholz Weg
4	Linne	4	242	4.019	Linner Berg - Laub- und Nadelholz
Summe				9.118	

Die im Rahmen dieses Gutachtens zu bewertenden Flurstücke befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes von Bad Essen in den Gemarkungen Barkhausen und Linne. Bei den zu bewertenden Flurstücken handelt es sich ausschließlich um forstwirtschaftliche Flächen inmitten weiterer Forstflächen. Die zu bewertenden Flurstücke sind mehr oder minder gut über Waldwege zu erreichen. Sie befinden sich im Nahbereich der Straße „Im Glanetal“ (Kreisstraße 407), welche die Ortschaften Barkhausen mit Büscherheide verbindet und im Bereich der „Kalbsiekstraße“ (Kreisstraße 409), welche die Ortschaft Linne mit dem Gebiet der Ortschaft Buer in der Stadt Melle verbindet.

Die zu bewertenden Flurstücke sind zum Wertermittlungstichtag im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Essen und weiteren eingeholten Auskünften wie folgt dargestellt ^(4, 7 + 8):

- Alle Flurstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und sind dort als Waldfläche ausgewiesen.

- Alle zu bewertenden Flurstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet OS 50 (Wiehengebirge und Nördliches Osnabrücker Hügelland)
- Alle Flurstücke befinden sich weder in einem Naturschutz-, einem Überschwemmungsgebiet bzw. in einem FFH-Gebiet
- Die beiden Flurstücke in der Gemarkung Barkhausen befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Glänebachtal“ Schutzzone III A. Das Flurstück 242 Flur 4 Gemarkung Linne befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet „Harpenfeld“ ohne Festsetzungsbereich eines Wasserschutzgebietes.
- Auf allen Flurstücken gibt es keine eingetragenen Biotope
- Für allen Flurstücke gibt es keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück.
- Auf allen Flurstücken sind keine Eintragungen im Altlastenverzeichnis des Landkreises Osnabrück registriert.

Tab. 1: Flurstücksbeschreibungen (Luftbilder ohne Gewähr – Quelle Google Maps)

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m ²	Flurstücksbeschreibungen
1	Barkhausen	2	110/2	835	Flurstück mit forstwirtschaftlicher Nutzung; annähernd eben und unregelmäßig geformt; Baumbestand vornehmlich bestehend aus Fichte und Eiche; geschätztes Alter ca. 50 – 70 Jahre, Einzelbäume älter; in Teilbereichen unterdurchschnittliche Bestandesdichte; mittlerer Pflegezustand; durchschnittliche Stammdicke von ca. 32 Fichten ca. 30 cm in Brusthöhe; eine angelegte Rückeschneise mittig durch das Flurstück vorhanden Begrenzung durch weitere forstwirtschaftliche Nutzflächen; Zuwegung über Waldwege (teilweise befestigt) 
2	Barkhausen	2	110/3	1.068	Flurstück mit forstwirtschaftlicher Nutzung; annähernd eben und regelmäßig geformt; Baumbestand vornehmlich bestehend aus Fichte, Eiche und Buche; geschätztes Alter ca. 50 – 70 Jahre, Einzelbäume älter; in Teilbereichen unterdurchschnittliche Bestandesdichte; durchschnittliche Stammdicke von ca. 41 Fichten ca. 30 cm in Brusthöhe; mittlerer bis mäßiger Pflegezustand; Begrenzung durch weitere forstwirtschaftliche Nutzflächen und Graben; Zuwegung über Waldwege (teilweise befestigt)

					
3	Linne	4	216	3.196	Flurstück mit forstwirtschaftlicher Nutzung; größtenteils stark hängig; annähernd rechteckig geformt; sehr schmales Flurstück mit einer Breite von ca. 10 – 11 m; einzelne Senken vorhanden, welche eine maschinelle Bewirtschaftung zusätzlich zur Hanglage erschweren; Waldweg kreuzt das Flurstück im südlichen Bereich; Baumbestand bestehend aus 40 – 50 jährigem Fichten im Bereich nördlich des Waldweges mit mittlerem bis mäßigem Pflegezustand; Restfläche in nördlicher Richtung des Fichtenbestandes stark unterdurchschnittlicher Bestand vorhanden; Bestand bestehend aus einzelnen Laubbäume (Birke u. a.) mit einem geschätztem Alter von ca. 10 – 15 Jahren; lt. Aussage beim Ortstermin Naturverjüngung; Wegebereich des Flurstückes ist als Waldweg gut ausgebaut und befestigt; Begrenzung durch weitere forstwirtschaftliche Nutzflächen; Zuwegung über Waldwege (größtenteils befestigt); nördlicher Bereich besitzt keine direkte Zuwegung bedingt durch weitere forstwirtschaftliche Parzelle 
4	Linne	4	242	4.019	Flurstück mit forstwirtschaftlicher Nutzung; annähernd dreieckig geformt und stark hängig; Bestand bestehend aus Kiefer (Weymouth) – Alter ca. 15 Jahre sowie Birken; dem Alter entsprechender Pflegezustand; Begrenzung durch weitere forstwirtschaftliche Nutzflächen; Zuwegung nur über benachbarte Forstparzellen möglich



Wertermittlung

Die Bodenwerte wurden nach dem Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung des vorhandenen Aufwuchses, des Pflegezustandes, der Lage, der Zuwegung und den Größenanteilen abgeleitet.

Tab. 2: Bodenbewertung

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe in m²	Nutzung bzw. Eigenschaften zum Wertermittlungsstichtag	Preis in €/m²	Veränderung in %	kor. Preis in €/m²	Preis in €
1	Barkhausen (BE)	2	110/2	835	Laub- und Nadelholz	1,00	160	1,60	1.336
2	Barkhausen (BE)	2	110/3	1.068	Laub- und Nadelholz	1,00	160	1,60	1.709
3	Linne	4	216	3.196					4.755
			193		Laub- und Nadelholz	1,00	140	1,40	270
			2.942		Laub- und Nadelholz	1,00	140	1,40	4.119
			61		Weg	1,00	600	6,00	366
4	Linne	4	242	4.019	Nadelholz	1,00	130	1,30	5.225
Summe				9.118					13.025

Der Verkehrswert der im Grundbuch von Grambergen Blatt 179 unterlaufender Nummer 4, 5, 6 und 7 aufgeführten Flurstücke in den Gemarkungen Barkhausen und Linne Gemeinde Bad Essen wird vom Unterzeichner per 16.02.2026 zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2025 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

rd. 13.025, -- Euro

in Worten dreizehntausendfünfundzwanzig Euro festgestellt.

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