

Dipl.-Ing. Berthold Lambers

Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und
Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS
Sprengnetter Zert (S)



Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur a. D.
Mitglied des Gutachterausschusses Sulingen-Verden



LAMBERS & OSTENDORF
INGENIEURE

Aldorfer Straße 1 • 49406 Barnstorf
Telefon: 05442 / 98 62-0
Telefax: 05442 / 98 62-50
info@lo-ing.de • www.lo-ing.de

Datum: 29.04.2025
Az.: 257509

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das

**unbebaute Grundstück in 49448 Brockum, Im neuen Lande/ Buschweg
(Gemarkung Brockum, Flur 26, Flurstück 23/1)**



**Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
09.04.2025 ermittelt mit rd. 3.700 €.**

Zusammenfassung

Das Bewertungsgrundstück mit einer Größe von 1.287 m² liegt östlich von Brockum im Außenbereich. Ein Teil der Fläche von 113 m² wird lt. Liegenschaftsbuch als Ackerland genutzt. Der übrige Teil ist Brachland, ohne erkennbare Nutzung. Westlich des Bewertungsgrundstücks befindet sich Landwirtschaftliche Nutzfläche und östlich befindet sich, neben als Lagerplatz genutzte Flurstücke, eine Waldfläche. Zum Grundstück gelangt man über einen teilbefestigten Wirtschaftsweg. Der Ortsrand von Brockum ist rd. 0,5 km entfernt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
3	Grundstücksbeschreibung und Nutzung	8
4	Ermittlung des Verkehrswerts	9
4.1	Grundstücksdaten	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	9
4.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“	10
4.3.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“	10
4.3.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“	11
4.3.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	11
4.4	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“	12
4.4.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“	12
4.4.2	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“	13
4.4.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	13
4.5	Verkehrswert	14
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
5.1	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	16
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	17
5.3	Verwendete fachspezifische Software	17
	Verzeichnis der Anlagen	17

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebaute Fläche (Ackerland, Brachland)

Objektadresse: Im neuen Lande
49448 Brockum

Grundbuchangaben: Amtsgericht Diepholz
Grundbuchbezirk Brockum
Grundbuchblatt 569
Laufende Nummer 001

Katasterangaben: Gemarkung Brockum
Flur 26
Flurstück 23/1 (1.287 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Diepholz
Lange Str. 32
49356 Diepholz

Auftrag vom 24.03.2025

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 09.04.2025

Qualitätsstichtag: 09.04.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 09.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Herr Mathias Osterloh (Mitarbeiter von Lambers & Ostendorf Ingenieure) und der Gutachter Herr Berthold Lambers

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Übersichtskarte im Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)
- Regionalkarte im Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)
- Stadtplan, schematisch, im Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)
- Luftbild im Maßstab 1:1.000 (verkleinert)
- Bodenrichtwertkarte des zuständigen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2025

-
- Liegenschaftskarte im Maßstab ~1:1.000
 - Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftsbuch
 - Grundbuchauszug vom Auftraggeber bereitgestellt
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Diepholz
 - Bauordnungsrechtliche Auskunft der Samtgemeinde Lemförde
 - Auskunft der unteren Naturschutzbehörde (LK Diepholz) und der Landberatung Diepholz-Sulingen e.V. zur zukünftigen Nutzung
 - Landesgrundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen
 - Sonstige Bewertungsdaten aus der im Anhang aufgeführten Fachliteratur

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter Herrn Osterloh wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Überprüfen bzw. Durchführen der Aufstellungen bzw. Berechnungen der Bruttogrundfläche und der Nutzflächen
- Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Amtsgericht Diepholz hat den Gutachter beauftragt, die nachfolgenden Fragen zu klären:

- a) Ob und mit wem bestehen Miet-/Pachtverhältnisse ?
- b) Gibt es eine Verwalterin/ einen Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ?
- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber) ?
- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang) ?
- e) Verdacht auf Hausschwamm oder sonstige Beeinträchtigungen?
- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen ?
- g) Liegt ein Energieausweis vor ?
- h) Bestehen sog. Boden-Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen, Kampfmittel)
- i) Wie ist das Gebäude versichert ?
- j) Bestehen Eintragungen im Baulastenregister ?

Zu a) Es sind keine Pachtverhältnisse bekannt.

Zu c) Nein

Zu d) Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Zu f) Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind nicht bekannt.

Zu h) Sog. Boden-Altlasten oder sonstige Beeinträchtigungen sind nicht bekannt.

Zu i) Es ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Die Fragen b), e), g) und j) sind nicht relevant, da das Flurstück unbebaut ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Makrolage wird als sehr einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 9 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die Mikrolage wird als einfach eingeschätzt, auf einer Skala von 0 Punkte (exzellente Lage) bis 10 Punkte (katastrophale Lage) wurden für das Bewertungsobjekt 7 Punkte vergeben. (vgl. Anlage 9)

Die Daten bezüglich der Makro- und Mikrolage (vgl. Anlage 9) werden aus einer externen Datenbank hinzugefügt und sollen dem Leser des Gutachtens eine Einordnung des Objektes in die nähere und weitere Umgebung ermöglichen. Die Wertrelevanz über die Lage spiegelt sich im Bodenwert wider (siehe Kap. 4.3 und Anlage 5).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Außenbereich, Brachflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Wald
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	Das Grundstück ist eben.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Das Grundstück ist unregelmäßig geformt
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landwirtschaftsweg
Straßenausbau:	teilbefestigt (mit Schlacke)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 22.08.2024 vor. Hier nach bestehen (bzw. bestanden am Wertmittlungsstichtag) in Abteilung II des Grundbuchs von Brockum Blatt 569 zur lfd. Nr. 001 des Bestandsverzeichnisses keine Eintragungen. Im Zwangsversteigerungsverfahren hat das Gutachten stets den lastenfreien Wert auszuweisen. §5 (2) ImmoWertV, wonach im Grundbuch Abtlg. II eingetragene Belastungen unter Umständen wertmäßig zu berücksichtigen sind, hat keine Anwendung gefunden.
Bodenordnungsverfahren:	Es wird ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

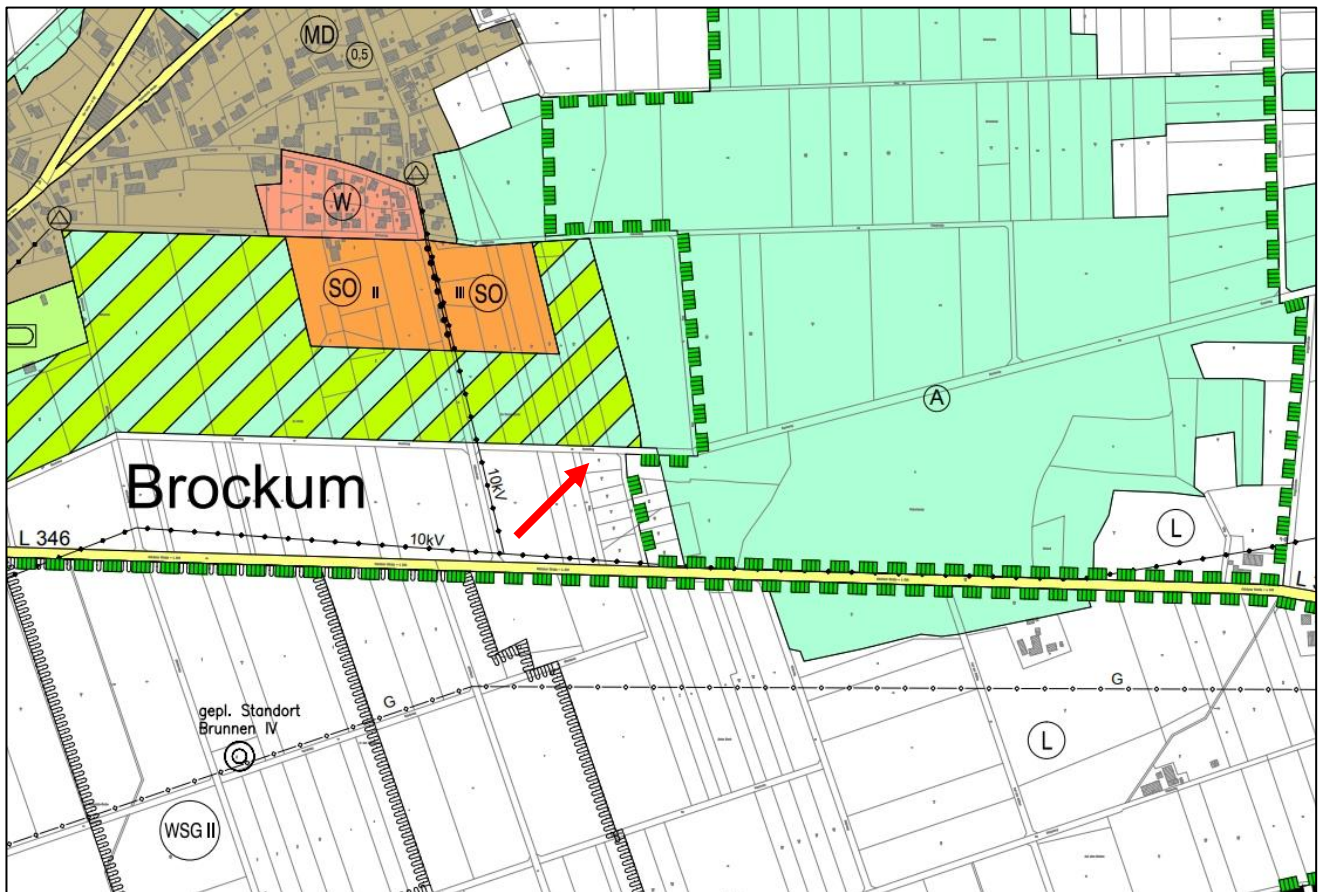
2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde auftragsgemäß eingesehen. Für das betreffende Flurstück ist keine Eintragung vorhanden.
Denkmalschutz:	Das Grundstück ist nicht bebaut.
Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV):	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Der Gutachter weist auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 08. September 2023, in Kraft seit dem 01.01.2024, hin. Hiernach können Nachrüstverpflichtungen zur Energieeinsparung bestehen. Wegen weiterer Details wird auf dieses Gesetz hingewiesen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein Bebauungsplan aufgestellt. Laut Auskunft von der Samtgemeinde Lemförde ist eine Neuerschließung oder Erweiterung in nächster Zeit nicht geplant. Das Grundstück liegt im Außenbereich.
Festsetzungen im Flächennutzungsplan:	Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bewertungsgrundstücks als Außengebiet aus.



2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Brachland, tlw. Ackerland

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

3 Grundstücksbeschreibung und Nutzung

Flur 26, Flurstück 23/1

Angaben zur tatsächlichen Nutzung und Bodenschätzung (aus dem Liegenschaftsbuch):

Tatsächliche Nutzung:	1 174 m ² Brachland 113 m ² Ackerland
Bodenschätzung:	1 287 m ² Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 20, Ackerzahl 22 Ertragsmesszahl 283 Gesamtertragsmesszahl 283

Aufgrund der Beschaffenheit des Grundstücks ist das Grundstück auch landwirtschaftlich nutzbar. Der Flurstückszuschnitt auch der benachbarten Flurstücke deutete auf eine Planung zur Bebauung mit Wohnhäusern hin. Die Planungen liegen aber sehr weit zurück und wurden seitens der Kommune verworfen. Eine Nutzung als Grünland erscheint wahrscheinlich, ob auch eine Nutzung als Ackerland (z.B. im Zusammenhang mit der westlich angrenzenden Ackerfläche) möglich ist wurde bei der unteren Naturschutzbehörde angefragt. Demnach liegt das Grundstück außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete; naturschutzrechtliche Auflagen gibt es nicht. Die Fläche ist nicht als Dauergrünland eingestuft, eine Ackernutzung ist zulässig.

Aufgrund der nötigen Bodenbearbeitungsmaßnahmen ist der Mehrwert gering, da die Anpassungsfaktoren für Größe, Ackerzahl und Zuschnitt den Bodenrichtwert für Acker sehr reduzieren.

Es sind keine Außenanlagen vorhanden. Sonstige wertrelevante Eigenschaften wurden nicht festgestellt.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag ohne erkennbare Nutzung, ggf. wird der Ackerlandanteil im Zusammenhang mit der westlich gelegenen Ackerfläche mit bewirtschaftet. Vertragliche Vereinbarungen (Pachtverhältnisse) liegen dafür nicht vor, bzw. sind nicht bekannt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Brachland/ Acker genutzte Grundstück in 49448 Brockum, Im neuen Lande/ Buschweg zum Wertermittlungsstichtag 09.04.25 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Brockum	569	001	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Brockum	26	23/1	1.287 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A (Brachland)	Brache, ohne erkennbare Nutzung	1.174 m ²
B (Acker)	Acker	113 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.287 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Fazit:

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 49448 Brockum, Im neuen Lande/ Buschweg wird mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Der Bodenwert wird auf Grundlage von Bodenrichtwerten ermittelt. Das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren werden nicht angewendet.

4.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“

Der Bewertungsteilbereich „A“ ist unbebaut (Brachfläche), es ist nur das Vergleichswertverfahren anwendbar. Die Außenanlagen werden gesondert bewertet

4.3.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,90 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland
Grundstücksfläche	= 1500 m²
Zuschnitt/Form	= lageüblich

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 09.04.25
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Brache
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.287 Bewertungsteilbereich = 1.174 m²
Entfernung zum Ortsrand	= 0,5 km
Zuschnitt/Form	= unregelmäßig

Die Fläche wird aufgrund ihrer Beschaffenheit als Grünland bewertet mit den erforderlichen Anpassungen für Stichtag, Nutzungsart, Fläche, Lage und Zuschnitt.

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.25 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,90 €/m²	Erläuterung
---	---	------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.04.25	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Grünland	Brache	× 0,95	E2
Fläche (m²)	20000	1.174	× 0,90	E3
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,6	× 1,12	E4
Zuschnitt/Form	lageüblich	unregelmäßig	× 0,97	E5
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	2,75 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	2,75 €/m²	

Fläche	×	1.174 m²	
Bodenwert	=	3.230,00 €	
	rd.	<u>3.200,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.04.25 insgesamt **3.200,00 €**.

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreise der Jahre 2020 bis 2025.

E2

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsart (Brache) wird sachverständig ein Anpassungsfaktor von 0,95 angewandt.

E3

Die Flächendifferenz vom Bewertungsgrundstück zum Richtwertgrundstück wurde nach den Angaben des Gutachterausschusses (Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug im Landkreis Diepholz, Umrechnungstabelle 0480231: für Grünland) angepasst.

E4

Die Nähe zum Ortsrand (ca. 600 m bis zum Ortsrand von Brockum) wird in Anlehnung an den dafür vorgesehenen Anpassungsfaktor von 1,25 für ortsnahe Grünlandflächen sachverständig mit einem Korrekturfaktor von 1,12 berücksichtigt.

E5

Die teilweise unregelmäßige Form des Bewertungsgrundstücks wird in Anlehnung an den dafür vorgesehenen Anpassungsfaktor von 0,94 sachverständig mit einem Korrekturfaktor von 0,97 berücksichtigt.

4.3.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A (Brachland)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“ (vgl. Bodenwertermittlung)		3.200,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“	=	3.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“	=	3.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A (Brachland)“	=	3.200,00 €
	rd.	<u>3.200,00 €</u>

4.3.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Keine Außenanlagen vorhanden

Marktanpassung

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

4.4 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“

Der Bewertungsteilbereich „B“ ist unbebaut (Ackerfläche), es ist nur das Vergleichswertverfahren anwendbar. Die Außenanlagen werden gesondert bewertet.

4.4.1 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **6,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= 20000 m ²
Ackerzahl (AZ)	= 35
Zuschnitt/Form	= lageüblich

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	= 09.04.25
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= Ackerland
Grundstücksfläche	= Gesamtgrundstück = 1.287 Bewertungsteilbereich = 113 m ²
Entfernung zum Ortsrand	= 0,5 km
Ackerzahl (AZ)	= 22
Zuschnitt/Form	= unregelmäßig

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.04.25 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	6,40 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.04.25	× 1,02	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
Fläche (m ²)	20000	113	× 0,75	E2
Entfernung zum Ortsrand (km)		0,5	× 1,07	E3
Ackerzahl (AZ)	35	22	× 0,93	E4
Zuschnitt/Form	lageüblich	unregelmäßig	× 0,96	E5
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	4,68 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	4,68 €/m²	

Fläche	×	113 m²	
Bodenwert	=	528,84 €	
	rd.	<u><u>530,00 €</u></u>	

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.04.25 insgesamt 530,00 €.

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreise der Jahre 2020 bis 2025.

E2

Die Flächendifferenz vom Bewertungsgrundstück zum Richtwertgrundstück wurde nach den Angaben des Gutachterausschusses (Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug im Landkreis Diepholz, Umrechnungstabelle 0480233: für Ackerland) angepasst.

E3

Die Nähe zum Ortsrand (ca. 600 m bis zum Ortsrand von Brockum) wird in Anlehnung an den dafür vorgesehenen Anpassungsfaktor von 1,14 für ortsnahe Ackerlandflächen sachverständig mit einem Korrekturfaktor von 1,07 berücksichtigt.

E4

Die unterschiedliche Bodengüte vom Bewertungsgrundstück zum Richtwertgrundstück wurde nach den Angaben des Gutachterausschusses (Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Bezug auf eine Ackerzahl im Landkreis Diepholz, Umrechnungstabelle 0480232: für Ackerland) angepasst.

E5

Die teilweise unregelmäßige Form des Bewertungsgrundstücks wird in Anlehnung an den dafür vorgesehenen Anpassungsfaktor von 0,91 sachverständig mit einem Korrekturfaktor von 0,96 berücksichtigt.

4.4.2 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B (Acker)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“ (vgl. Bodenwertermittlung)		530,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“	=	530,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“	=	530,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B (Acker)“	=	530,00 €
	rd.	<u><u>500,00 €</u></u>

4.4.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Keine Außenanlagen vorhanden.

Marktanpassung

siehe 4.3.3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

siehe 4.3.3

4.5 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A (Brachland)	3.200,00 €
B (Acker)	500,00 €
Summe	3.700,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Brachland/ Acker genutzte Grundstück in 49448 Brockum, Im neuen Lande/ Buschweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Brockum	569	001
Gemarkung	Flur	Flurstück
Brockum	26	23/1

wird zum Wertermittlungstichtag 09.04.25 mit rd.

3.700 €

in Worten: dreitausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Barnstorf, den 29.04.2025

Dipl.-Ing. Berthold Lambers

Zertifizierter Sachverständiger für Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S);

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur a. D.;

ehrenamtlicher Gutachter im Gutachterausschuss Sulingen-Verden

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 30.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen, veröffentlicht auf dem Onlineportal <https://www.gag.niedersachsen.de>

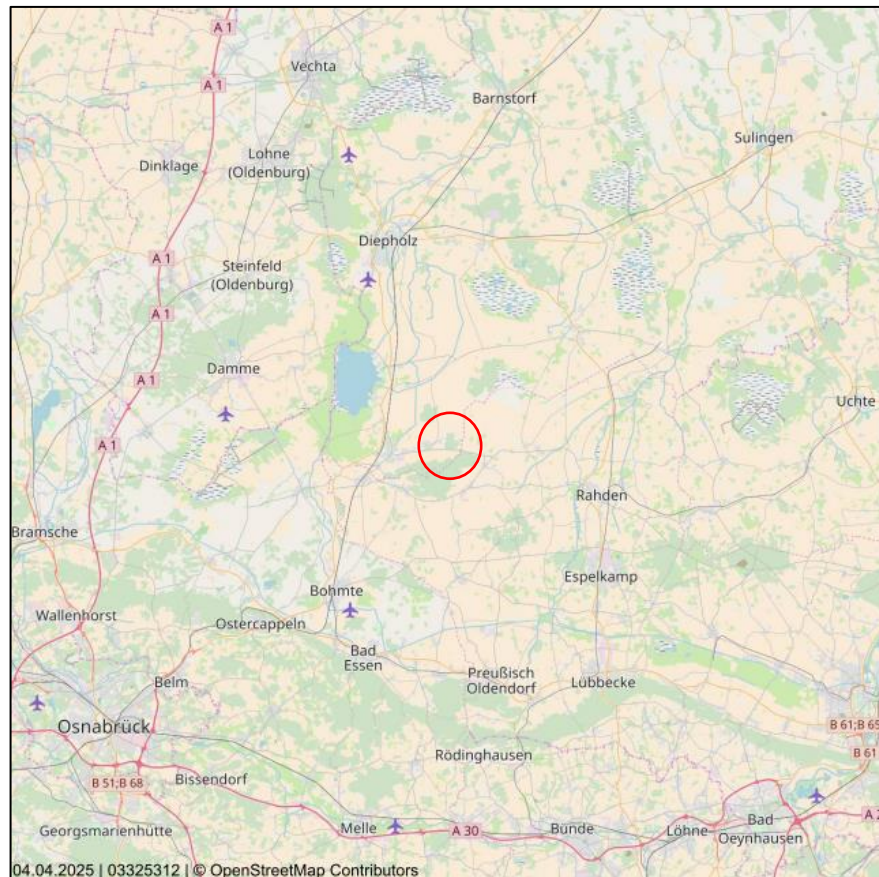
5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.03.25) erstellt.

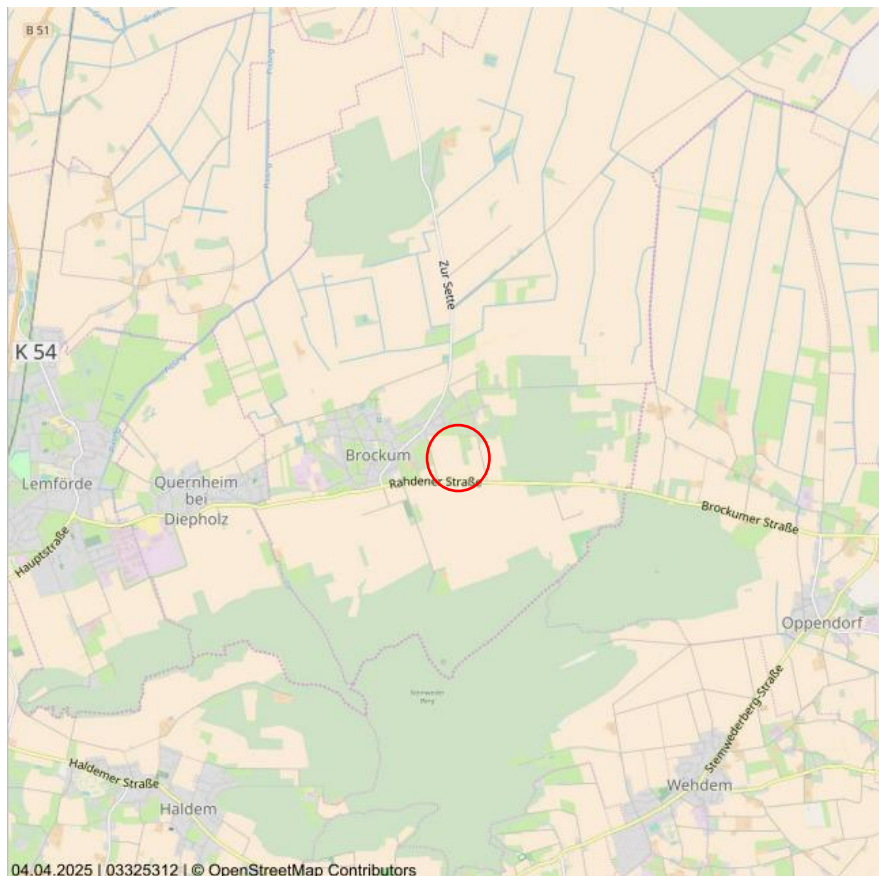
Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:400.000 (verkleinert)
- Anlage 2: Regionalkarte im Maßstab ca. 1:50.000 (verkleinert)
- Anlage 3: Stadtkarte im Maßstab ca. 1:10.000 (verkleinert)
- Anlage 4: Luftbild im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 8: Information zur Lagequalität der Objektadresse

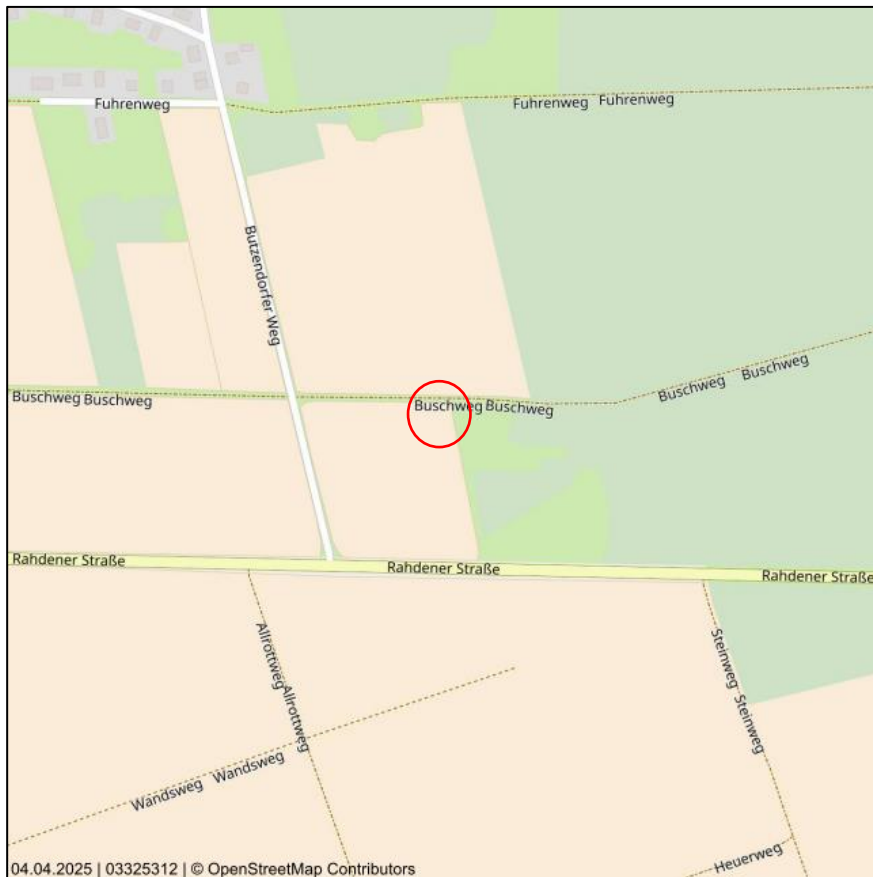
Anlage 1: Übersichtskarte, Maßstab ~1:400.000 (verkleinert)



Anlage 2: Regionalkarte, Maßstab ~1:50.000 (verkleinert)



Anlage 3: Stadtkarte, Maßstab ~1:10.000 (verkleinert)



Anlage 4: Luftbild, Maßstab ca. 1:1.000 (verkleinert)





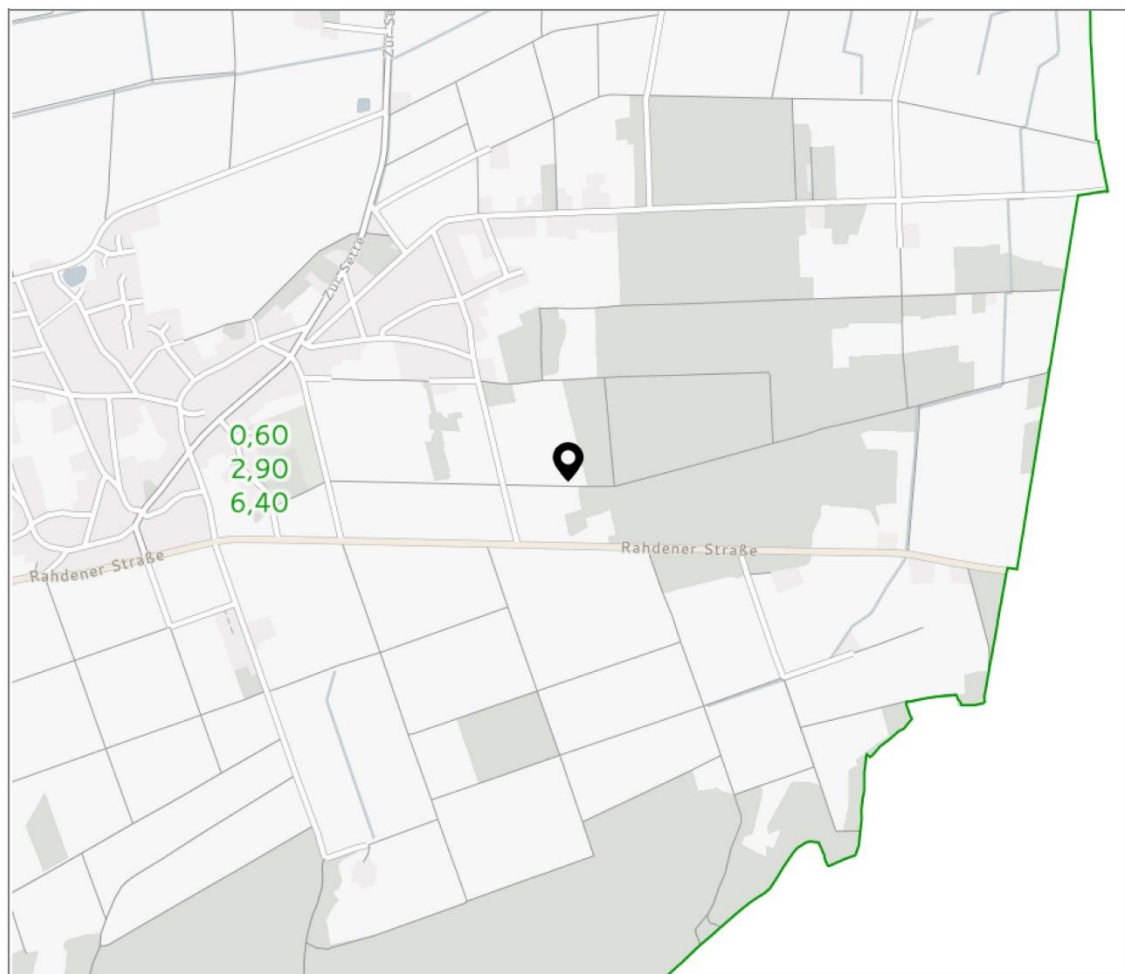
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Sulingen-Verden



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 31.03.2025)

Bodenrichtwertkarte Land- & forstwirtschaftliche Flächen auf der Grundlage der aktuellen
amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Gemarkung: 3479 (Brockum), Flur: 26, Flurstück: 23/1



300 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 04808025

Teilmarkt: Land- & forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 0,60 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Forstwirtschaftliche Fläche

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 04809020

Teilmarkt: Land- & forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 2,90 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Grünland

Grünlandzahl: 35

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480231_flac.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Bodenrichtwertzone: 04808020

Teilmarkt: Land- & forstwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwert: 6,40 €/m²

Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung: Acker

Ackerzahl: 30

Grundstücksfläche: 20.000 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2025/0480232_acza.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2025

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.46604919912849&lng=8.437304364357232&zoom=13.80&teilmarkt=Land-+
%26+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2025-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.46604919912849&lng=8.437304364357232&zoom=13.80&teilmarkt=Land-+%26+forstwirtschaftliche+Fl%C3%A4chen&stichtag=2025-01-01)

Anlage 6: Auszug aus der Liegenschaftskarte (verkleinert)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Brockum
Gemarkung: Brockum
Flur: 26 Flurstück: 23/1

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 31.03.2025
Aktualität der Daten 26.03.2025

N = 5813134

E = 32461878



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Sulingen -
Galtener Straße 16
27232 Sulingen

Bereitgestellt durch:

ÖbVI Berthold und Marc Lambers
ÖbVI Franz-Josef Ostendorf
Aldorfer Str. 1
49406 Barnstorf

Zeichen:

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Anlage 7: Fotos
von Norden (Grenze zum Acker)



von Nordwesten



von Nordosten



von Südosten



Zuwegung von Westen



Zuwegung von Osten



Anlage 9: Information zur Lagequalität der Objektadresse

Wohnimmobilien Makrolage

49448 Brockum, Butzendorfer Weg

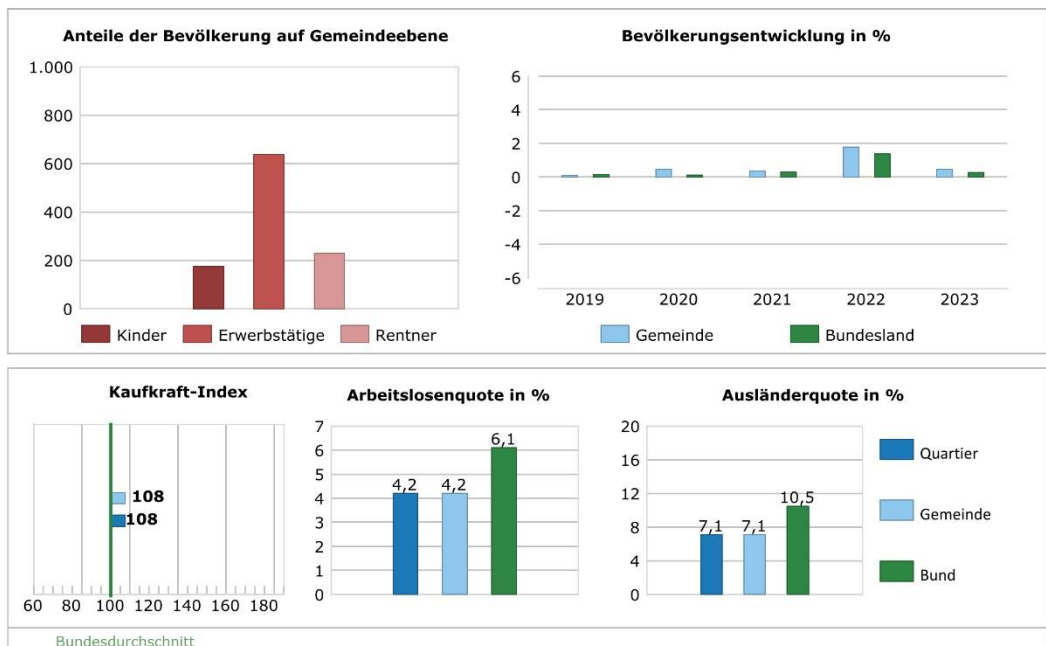


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Diepholz
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - ländliche Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (91,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Rahden, Stadt (12,7 km)

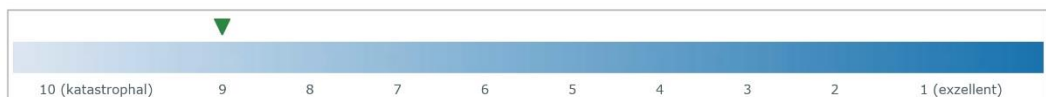
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.043	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	28.253
Haushalte (Gemeinde)	470	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.253



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03325312 vom 04.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

Wohnimmobilien Mikrolage

49448 Brockum, Butzendorfer Weg



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Landbevölkerung; Ältere Landbevölkerung
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Neuenkirchen/Vörden (24,4 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Lemförde (4,9 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (33,7 km)
nächster Flughafen (km)	Bremen Airport Hans Koschnick (68,9 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Brockum, Schule (0,9 km)

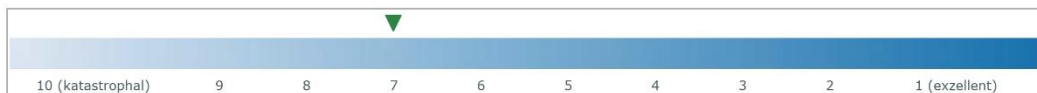
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(4,0 km)
Zahnarzt	(3,6 km)
Krankenhaus	(5,1 km)
Apotheke	(3,9 km)
EKZ	(22,4 km)
Kindergarten	(1,1 km)
Grundschule	(5,2 km)
Realschule	(13,4 km)
Hauptschule	(11,4 km)
Gesamtschule	(25,4 km)
Gymnasium	(13,3 km)
Hochschule	(34,0 km)
DB_Bahnhof	(4,9 km)
DB_Bahnhof_ICE	(33,7 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03325312 vom 04.04.2025 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1