



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg

# Gutachten über den Verkehrswert



**Objekt: Brake, Harrierworp**



**Niedersachsen**

# GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert)** gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Brake
Lage:	Harrierwarp
Gemarkung:	Hammelwarden
Flur:	5
Flurstück(e):	3 und 966/33
Gesamtfläche:	22.038 m <sup>2</sup> und 19.949 m <sup>2</sup>
Grundbuchbezirk:	Brake
Grundbuchblatt:	6454, lfd. Nr. 2 und 3
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

Gutachter:

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 01.06.2023

für die lfd. Nr. 2 (Flurstück 966/33) mit

**41.000 €**

und für die lfd. Nr. 3 (Flurstück 3) mit

**46.000 €**

ermittelt.

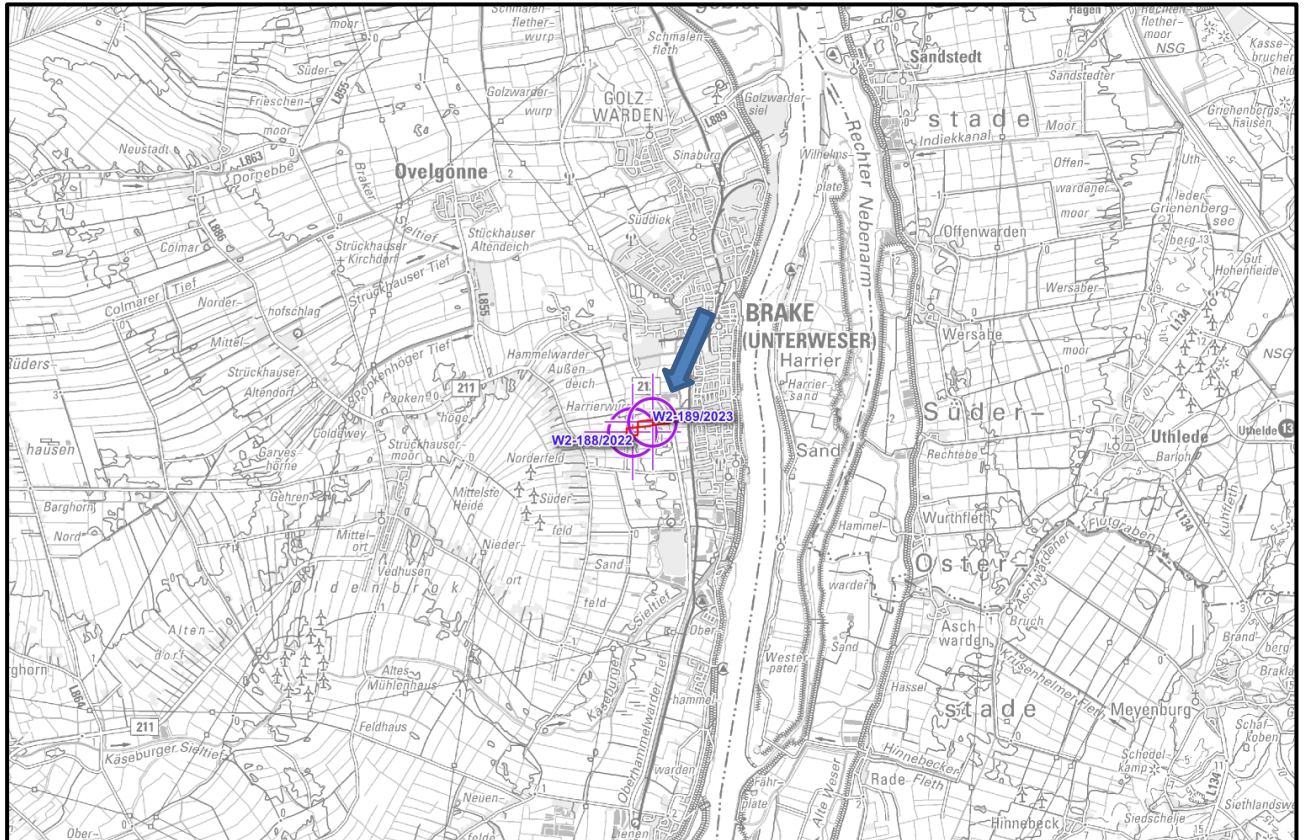
## 1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

### 1.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Harrierwarp der Stadt Brake. Es ist von der Wirtschaftsweg „Brummers Hellmer“ aus über Nachbargrundstücke zu erreichen.

#### Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

### 1.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

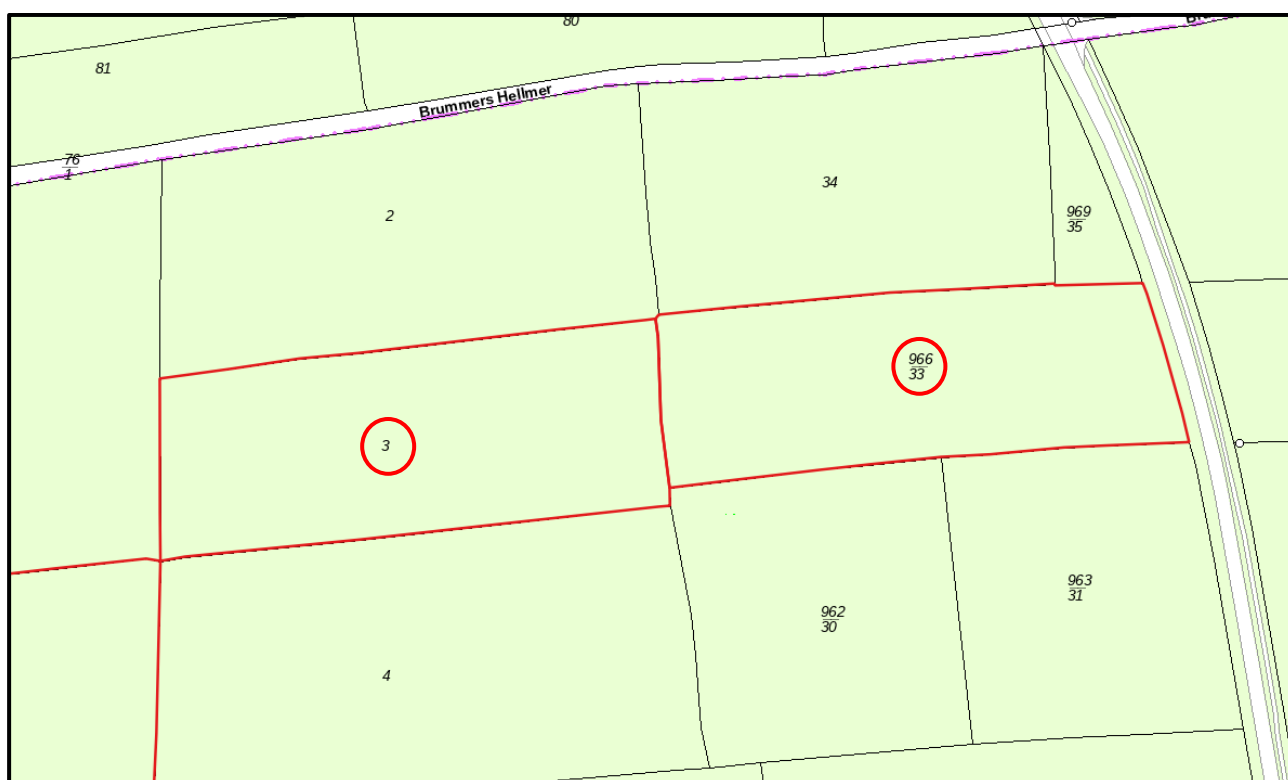
#### 1.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Die Grundstücke sind zusammen 41.987 m<sup>2</sup> groß. (lfd.-Nr. 2 des Grundbuchblattes - Flurstück 966/33 = 19.949 m<sup>2</sup> und lfd.-Nr. 3 des Grundbuchblattes - Flurstück 3 = 22.038 m<sup>2</sup>)

Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.



### Auszug aus der Liegenschaftskarte (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



### Auszug aus dem Luftbildverzeichnis (ohne Maßstab)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023



### 1.2.2 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist unbebaut. Es stellt sich örtlich als Grünland dar.

### 1.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird vom Wirtschaftsweg „Brummers Hellmer“ aus, über Nachbargrundstücke, erschlossen.

### 1.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Im Liegenschaftskataster sind nachfolgende tatsächliche Nutzung, Bewertung und Bodenschätzung für die zu bewertenden Flurstücke ausgewiesen:

#### Flurstück 3, Flur 5

Tatsächliche Nutzung:

22.038 m<sup>2</sup> Grünland

Bodenschätzung:

12.179 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl 72, EMZ 8769

9.859 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 76, Grünlandzahl 76, EMZ 7493

Zuwegung:

Die Zuwegung erfolgt vom Wirtschaftsweg „Brummers Hellmer“ (unbefestigt).

Beschaffenheit:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) weist zum Zeitpunkt der Besichtigung eine nahezu ebene Geländeoberfläche, einen regelmäßigen Zuschnitt sowie einen guten Kulturzustand auf.

Die Entwässerungsverhältnisse sind zufriedenstellend geregelt.

#### Flurstück 966/33, Flur 5

Tatsächliche Nutzung:

19.949 m<sup>2</sup> Grünland

Bodenschätzung:

19.949 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 76, Grünlandzahl 76, EMZ 15161

---

Zuwegung:	Die Zuwegung erfolgt vom Wirtschaftsweg „Brummers Hellmer“ (unbefestigt). Eine Zuwegung von der Bundesstraße her ist wegen einer Verzichtserklärung - im Grundbuch eingetragen - nicht möglich.
Beschaffenheit:	<p>Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) weist zum Zeitpunkt der Besichtigung eine nahezu ebene Geländeoberfläche, einen regelmäßigen Zuschnitt sowie einen guten Kulturzustand auf.</p> <p>Die Entwässerungsverhältnisse sind zufriedenstellend geregelt.</p>

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (Altlasten) vor.

Im NIBIS Kartenserver (Niedersächsisches Bodeninformationssystem) sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten dargestellt.

### **1.3 Rechtliche Gegebenheiten**

#### **1.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauleitplanung**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften.

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan, in dem das Bewertungsobjekt liegt, wird das Gebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

#### **1.3.2 Landwirtschaftliches Flächenkataster**

Im FeldblockFinder der Landwirtschaftskammer Niedersachsen sind die Flächen als Grünland nachgewiesen.

#### **1.3.3 Rechte und Belastungen**

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte sowie pachtrechtliche Bindungen in Betracht.

##### Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind laut Auskunft aus dem elektronischen Grundbuch des Amtsgerichtes Brake, Grundbuchamt, vom 22.05.2022 ist bezüglich des Bewertungsobjektes eine Eintragung enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen 1
Brake		Brake		6454	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
1 bis 5	gelöscht				
6	1	Es besteht eine öffentliche Last der Hypothekengewinnabgabe gemäss § 111 Abs. 1 LAG. eingetragen am 11. Februar 1965 und umgeschrieben am 20. März 1979.			
7	2	Der Eigentümer hat für sich und seine Rechtsnachfolger auf einen unmittelbaren Zugang zu der neuen Bundesstrasse verzichtet. eingetragen am 28. April 1956 bei Band 47 Blatt 1666 von Brake und hierher zur Mithaft übertragen am 11. Februar 1965 und umgeschrieben am 20. März 1979.			
8	gelöscht				
9	3	Der Eigentümer hat für sich und seine Rechtsnachfolger auf einen unmittelbaren Zugang zu der neuen Bundesstrasse verzichtet. eingetragen am 28. April 1956 bei Band 47 Blatt 1666 von Brake und hierher zur Mithaft übertragen am 11. Februar 1965 und umgeschrieben am 20. März 1979.			
10	2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Energieversorgung Weser-Ems Aktiengesellschaft in Oldenburg des Inhalts, dass diese berechtigt ist, auf dem Grundstück eine Erdgasleitung mit den erforderlichen Armaturen zu betreiben und zu unterhalten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. März 1966 eingetragen am 16. Juni 1966 und umgeschrieben am 20. März 1979.			

Amtsgericht		Grundbuch von		Blatt	Bogen 2
Brake (Unterweser)		Brake		6454	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen			
1	2	3			
13	2, 3, 5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist angeordnet worden (6 K 13/21). eingetragen am 29.11.2021.			
		Otte			

Die Belastungen zu lfd. Nrn. 10 und 13 in Abteilung II des Grundbuches haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

### Pachtrechtliche Bindungen

*Siehe Begleitschreiben zum Gutachten.*

### Sonstige Rechte und Belastungen

Anhaltspunkte für werterhöhende Rechte zugunsten des Wertermittlungsobjektes oder wertrelevante Belastungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu Lasten des Wertermittlungsobjektes sind nicht bekannt geworden.

#### 1.4 Entwicklungszustand

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich der Entwicklungszustand „landwirtschaftliche Fläche: Grünland“.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Blick von Westen



Westteil