



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):	5
Gesamtfläche:	21.292 m ²
Grundbuchbezirk:	Brake
Grundbuchblatt:	6454, lfd. Nr. 5
Eigentümer(in):	

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 in der Besetzung

Vorsitzender:

Gutachter:

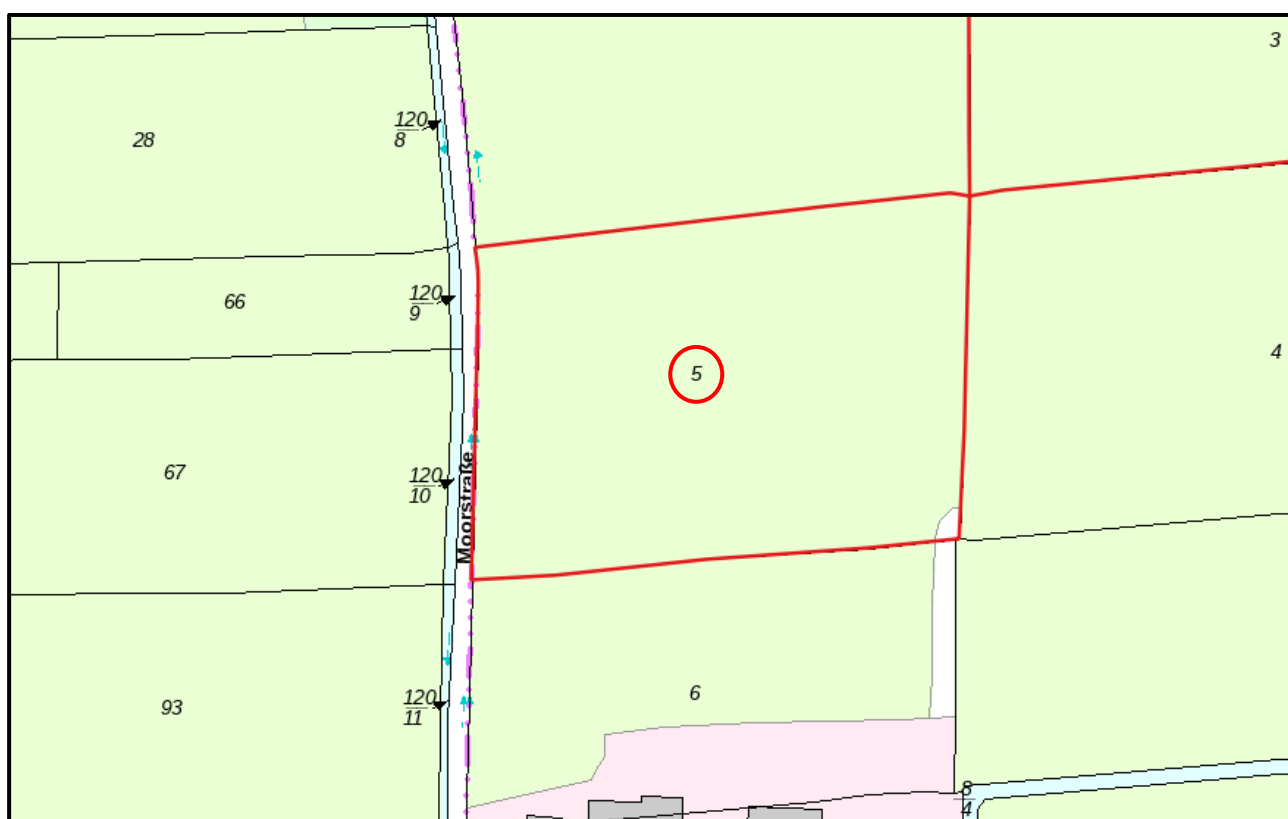
Gutachter:


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

55.000 €

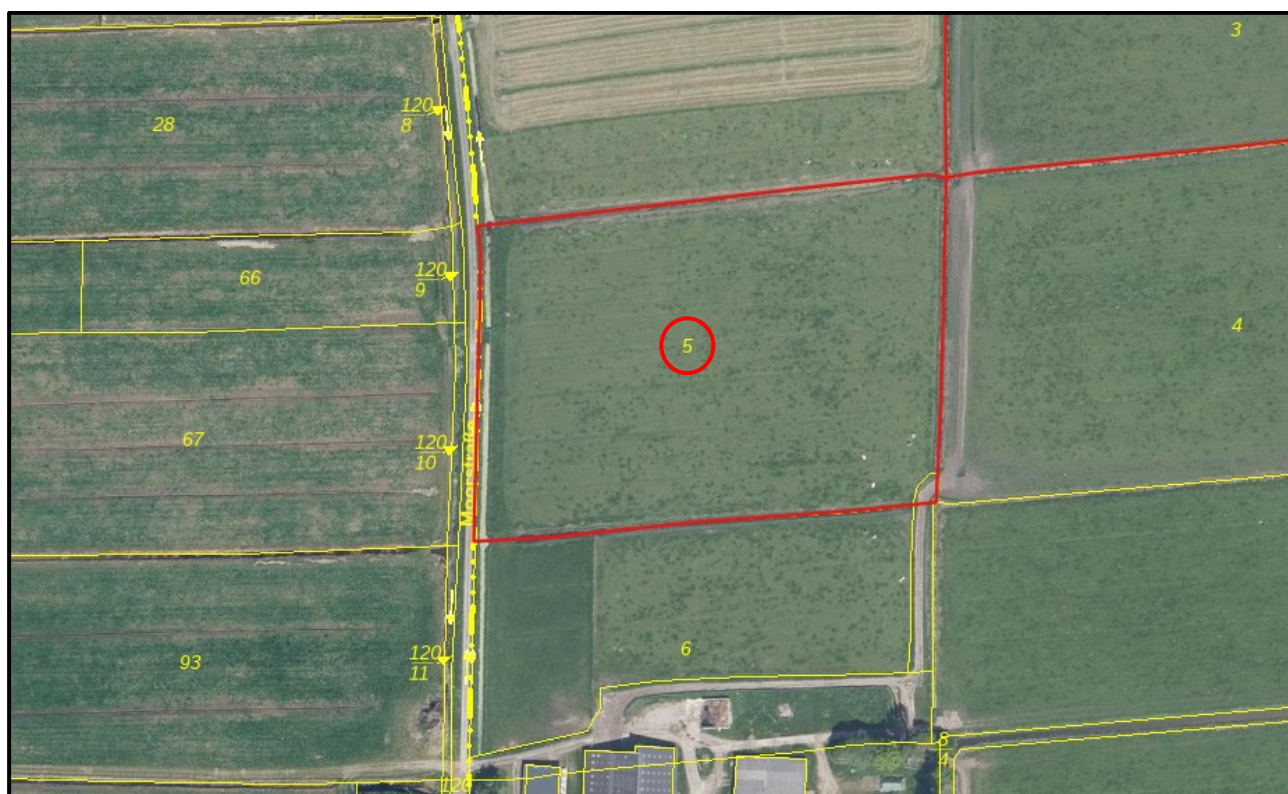
ermittelt.


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 durch die „Moorstraße“ erschlossen.

1.2.4 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

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

Flurstück 5, Flur 5

Tatsächliche Nutzung:

83 m ²	Weg
<u>21.209 m²</u>	Grünland
21.292 m ²	

Bewertung:

83 m² Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Bodenschätzung:

21.209 m² Grünland (Gr), Ton (T), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 65, Grünlandzahl 65, EMZ 13786

Zuwegung:

Die Zuwegung erfolgt von der Straße „Moorstraße“ (Betonstraße).

Beschaffenheit:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) weist zum Zeitpunkt der Besichtigung eine leicht wellige Geländeoberfläche, einen regelmäßigen Zuschnitt sowie einen normalen Kulturzustand auf.

Die Entwässerungsverhältnisse sind zufriedenstellend geregelt.

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 25.05.2022 ist bezüglich des Bewertungsobjektes eine Eintragung enthalten.

Der Eintragungsinhalt ist dem nachfolgenden Grundbuchauszug zu entnehmen.

Amtsgericht Brake (Unterweser)		Grundbuch von Brake	Blatt 6454	<div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;"> Bogen 2 </div> 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		

Diese Belastung in Abteilung II des Grundbuches hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

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“ und „Wegefläche“.

Fotos: (aufgenommen bei der Ortsbesichtigung)



Blick von Westen



Zuwegung / Entwässerung