



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Oldenburg-Cloppenburg

# Gutachten über den Verkehrswert



Objekt: Brake, Harrierwurp



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:	Harrierwurp
Gemarkung:	Hammelwarden
Flur:	5
Flurstück(e):	5
Gesamtfläche:	21.292 m <sup>2</sup>
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.

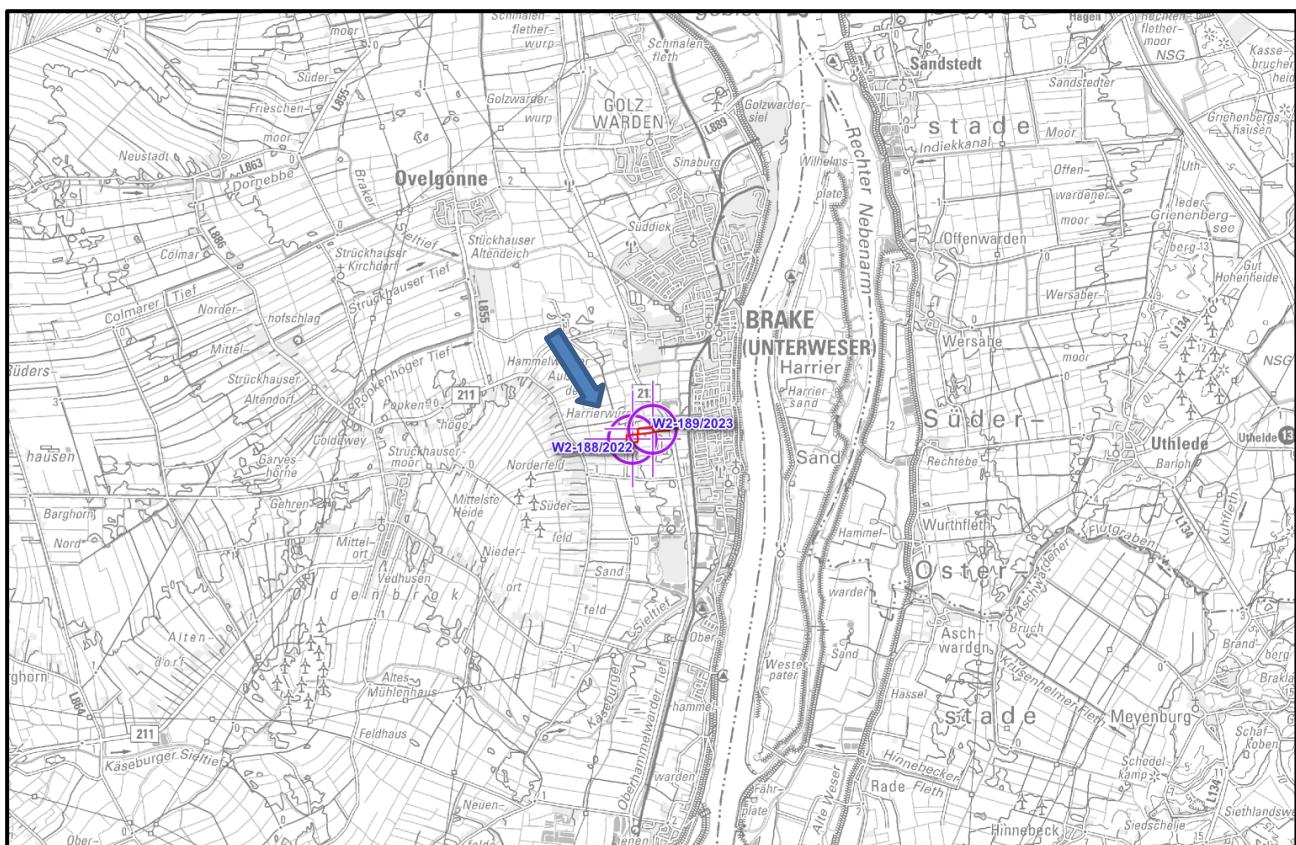
## 1 Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

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

### 1.1 Lagemarkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Harrierwurp der Stadt Brake. Es ist von der Straße „Moorstraße“ zu erreichen.

Übersichtskarte



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2023

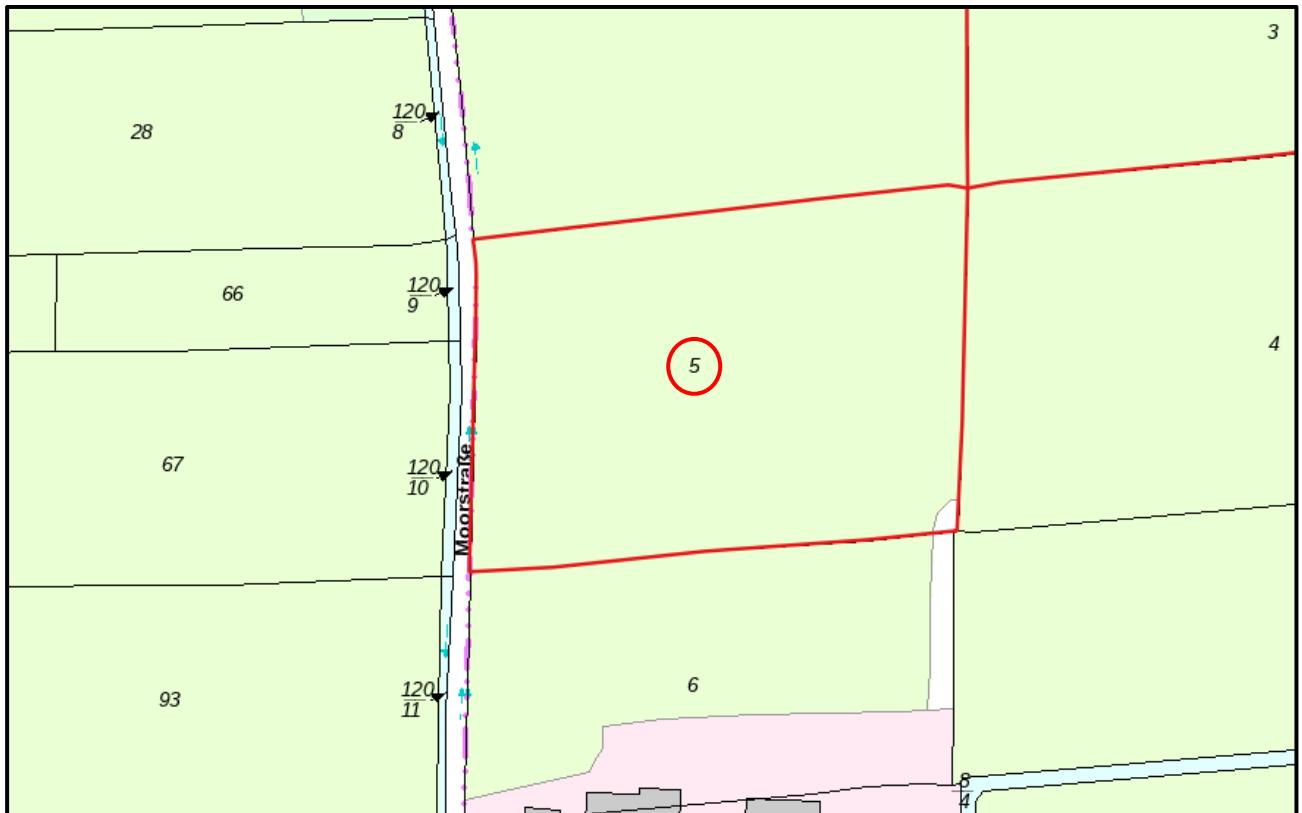


Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung ist aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte zu ersehen.

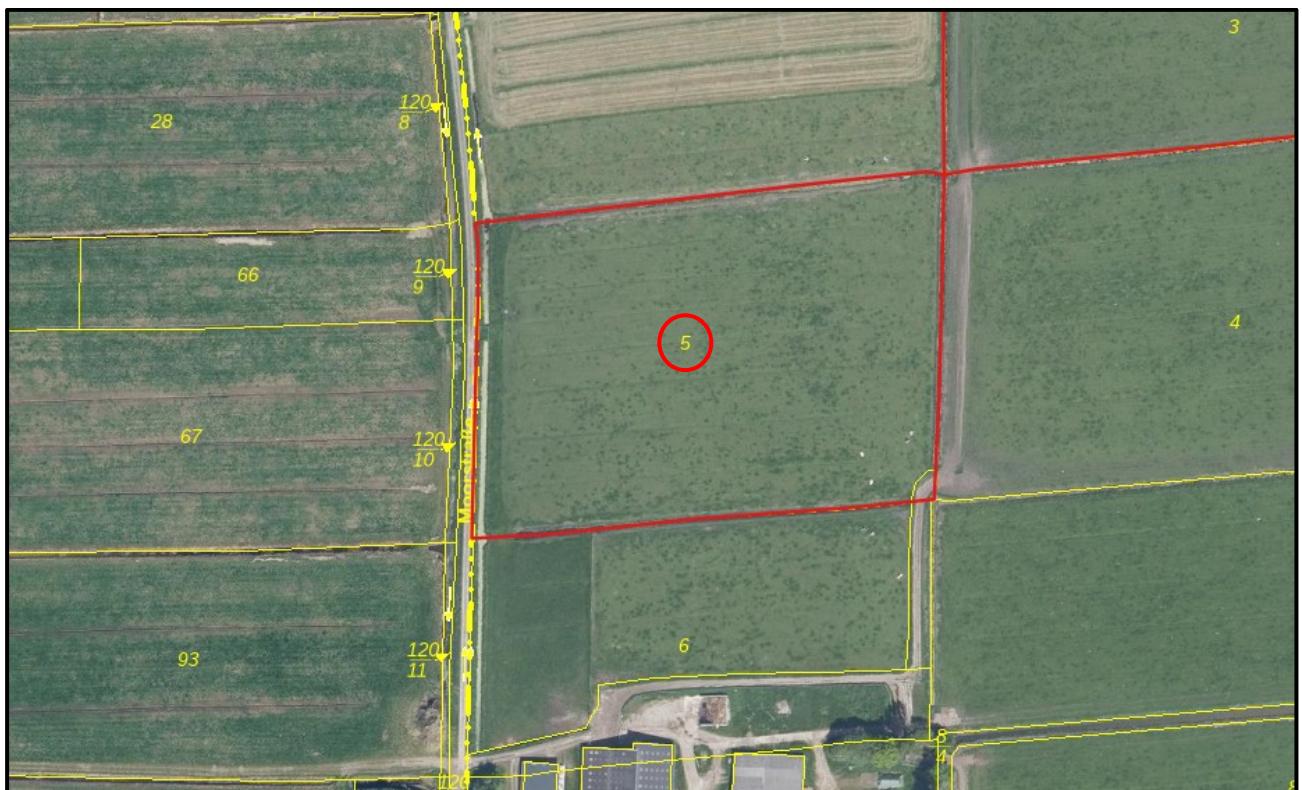
### 1.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

#### 1.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Grundstück ist 21.292 m<sup>2</sup> groß. 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 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 <sup>2</sup>	Weg
<u>21.209 m<sup>2</sup></u>	Grünland
21.292 m <sup>2</sup>	

Bewertung:

83 m<sup>2</sup> Nebenfläche des Betriebs der Land- und Forstwirtschaft

Bodenschätzung:

21.209 m<sup>2</sup> 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 Kulturstand 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 Grundbuchs 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	Bogen 2	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	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 Grundbuchs hat keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung.

Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs 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