



**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Northeim**

Gutachten über den Verkehrswert g e k ü r z t e F a s s u n g



Objekt: Stadt Langelsheim, Bischofsthal 8



Niedersachsen

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) - in der Regel kommt die aktuelle Fassung zur Anwendung -

für das folgende Wertermittlungsobjekt:

Gemeinde:	Stadt Langelsheim
Straße, Hausnummer:	Bischofsthal 8
Gemarkung:	Lautenthal
Flur:	11
Flurstück/e:	45/7
Gesamtfläche:	655 m ²
Amtsgericht:	Seesen
Grundbuchbezirk:	Lautenthal

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 24.04.2024 in der Besetzung:

[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjekts zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag **24.04.2024** mit

45.000 €

ermittelt.

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amtsgericht Seesen
Auftragseingang: 24.08.2023
Aktenzeichen Auftraggeber: NZS 5 K 10/23
Verwendungszweck: Zwangsversteigerung

1.2 Hinweis

Der Eigentümer [REDACTED] wurde sowohl zum Termin der baulichen Vorerhebung, als zum Termin der Besichtigung durch den Gutachterausschuss ordnungsgemäß geladen.

Ein Zugang in das Objekt wurde weder für die Vorbesichtigung durch einen Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses am 13.02.2024, noch dem Gutachterausschuss am 24.04.2024 von Seiten des Eigentümers ermöglicht!

Es konnte somit keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen durchgeführt werden! Es war daher nur eine Inaugenscheinnahme des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen von außen möglich.

Entsprechend des Antragsschreibens des Amtsgerichts Seesen wird das Gutachten auf Grundlage des äußeren Eindruck erstellt.

1.3 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts soll das Gutachten zusätzliche Angaben enthalten (Mieter, Art und Inhaber von Gewerbebetrieben, Art und Umfang von Maschinen oder Betriebseinrichtungen, Verdacht auf Hausschwamm, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen).

Aus datenschutzrechtlichen Gründen personenbezogener Daten sind diese Angaben in einem gesonderten Begleitschreiben zum Verkehrswertgutachten aufgeführt.

1.4 Urheberrecht

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

1.5 Wertermittlungstichtag

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 24.04.2024.

1.6 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (24.04.2024).

1.7 Vorbereitung und Besichtigung

Die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Vorbereitungen und Ermittlungen wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt und dem Gutachterausschuss zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Eine bautechnische Vorerhebung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte nicht durchgeführt werden. Ein Termin zur Besichtigung des Wertermittlungsobjektes durch den Gutachterausschuss konnte mit dem Eigentümer nicht vereinbart werden.

Der Gutachterausschuss hat das Grundstück und die Baulichkeiten am 24.04.2024 lediglich von außen besichtigt.

1.8 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Mängel und Schäden, die nicht offen sichtbar sind, können im Wert nicht berücksichtigt werden.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches und landwirtschaftliches Inventar (§ 98 BGB) und ggf. Mobiliar (z. B. Einbauküchen) oder sonstige Gegenstände werden nicht bewertet.

Spezielle Untersuchungen zum Grundstück und zur Bauausführung werden nicht durchgeführt, sie entsprechen nicht dem Umfang einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Im Rahmen der Erstellung von Verkehrswertgutachten werden zum Beispiel

- vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen nicht entfernt,
- die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Rollläden, Türen, Heizung, Elektroinstallationen, Warmwasserbereitung, Wasser- und Abwasserrohre usw. nicht ausdrücklich geprüft,
- die Wärmedämmung an Wänden, Decken, Dachschrägen und Dachdecken sowie die Funktionsfähigkeit von horizontalen und vertikalen Sperrschichten usw. nicht geprüft, da diese Prüfungen eine umfangreiche Freilegung bedingen, welche zerstörungsfrei nicht möglich ist,
- verdeckte Baumängel oder Bauschäden, z. B. tierische und pflanzliche Schädlinge oder Pilze, Rohrleitungsfraß u. Ä. möglicherweise nicht vollständig erfasst,
- detaillierte Schadensfeststellungen über den Verdacht auf Hausschwamm und Hausbock hinaus nicht getroffen,

- Feststellungen an eingebauten, die Umwelt belastenden Bauteilen (Asbestbestandteile, Formaldehyd o. Ä.) nicht getroffen,
- keine Feststellungen bezüglich Brandschutz und Brandverhütung sowie Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben getroffen,
- keine Überprüfung des Schallschutzes durchgeführt,
- eine ggf. vorhandene Drainage in Bezug auf Bauweise und Funktion nicht geprüft,
- keine Feststellungen bezüglich einer Grundwassergefährdung der baulichen Anlagen getroffen,
- keine Untersuchungen im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens oder auf eventuell vorhandene Altlasten vorgenommen.

1.9 Unterlagen

Bei der Erstellung des Gutachtens standen dem Gutachterausschuss folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, amtliche niedersächsische Grundstücksmarktdaten, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Baupläne bzw. Skizzen
- Fotografische Außenaufnahmen des Objekts
- Wohnflächenzusammenstellung (Berechnung nach Bauunterlagen)

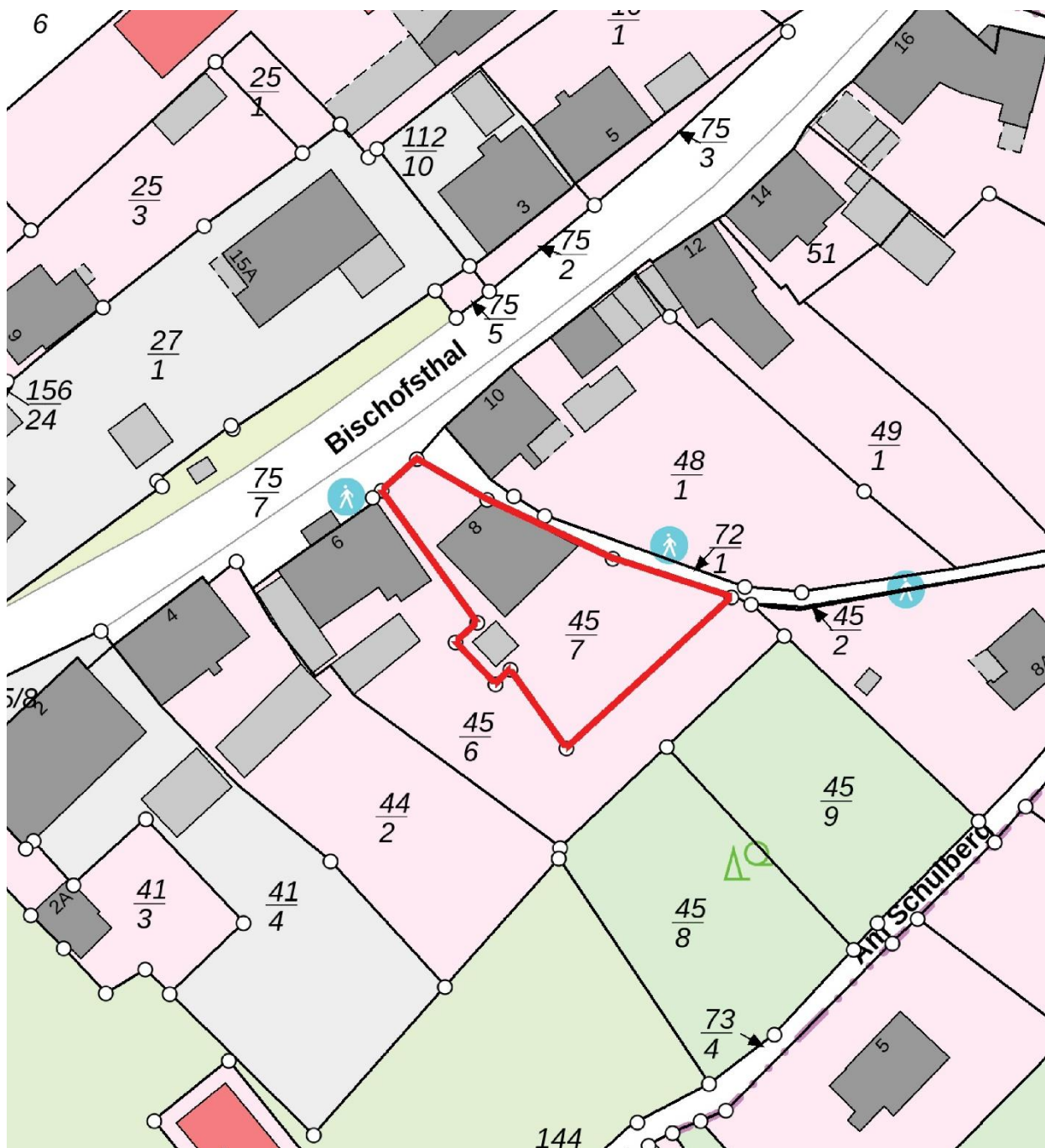
- 2. Beschreibung des Wertermittlungsobjekts**
- 2.1 Lagemerkmale**
 - 2.1.1 Ortsbeschreibung**
 - 2.1.2 Mikrolage**
- 2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

2.2.1 Grundstückgröße und -zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt hat eine Grundstücksfläche von 655 m².

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

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Maßstab ~ 1: 1.000)



Quelle: Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2024 

2.2.2 Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjekts ist als Rasen- bzw. naturnahe Gartenfläche angelegt.

2.2.3 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straße „Bischofsthal“ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine Anliegerstraße.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden:

- Wasserversorgung,
- Stromversorgung,
- Schmutz- und Regenwasserkanalisation
- Gasversorgung

2.2.4 Bodenbeschaffenheit

Das Grundstück weist eine Hanglage in Richtung Nordwesten auf.

Der Gutachterausschuss geht von einem normalen Baugrund aus, da Anhaltspunkte für Mängel in der Bodenbeschaffenheit nicht bekannt sind.

Dem Gutachterausschuss liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen (schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsfälle, Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel) vor.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Boden im Landkreis Goslar als Folge der über 1000-jährigen Montangeschichte des Harzes großflächig mit Schadstoffen belastet ist. Einige dieser Gebiete sind so mit Schadstoffen kontaminiert, dass Sanierungsmaßnahmen erforderlich sein können. Diese Bereiche hat der Landkreis Goslar als Bodenplanungsgebiet ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall befindet sich das Wertermittlungsobjekt im „Teilgebiet 1“ (Belastungen mit Blei >1000 mg/kg oder Cadmium >10 mg/kg)

Weitere Hinweise zu Maßnahmen, Verbleib und Verwertung sind den folgenden Internetseiten zu entnehmen:

Link: <http://www.lbeg.niedersachsen.de> und <http://www.landkreis-goslar.de>

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 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, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Langelsheim liegt das zu bewertende Grundstück in einem Gebiet, das als Wohngebiet dargestellt ist.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Wertermittlungsobjekts liegt kein verbindlicher Bebauungsplan vor.

2.3.2 Baugenehmigungen

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und die Einhaltung baurechtlicher Vorschriften wurden nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung wird von der Zulässigkeit der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks und der baulichen Anlagen ausgegangen.

2.3.3 Abgabenrechtlicher Zustand

Für den abgabenrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Pflicht zur Entrichtung von nichtsteuerlichen Abgaben maßgebend.

Erschließungsbeiträge und Kommunalabgaben

Im Bereich des Bewertungsobjekts gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straße „Bischofsthal“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches.

Der Gutachterausschuss geht davon aus, dass für das Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen endgültig abgerechnet und gezahlt sowie Straßenausbaubeiträge in naher Zukunft nicht zu erwarten sind.

2.3.4 Rechte und Belastungen

Als wertbeeinflussende Rechte und Belastungen kommen insbesondere Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Baulasten sowie wohnungs- und mietrechtliche Bindungen in Betracht.

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuches sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Seesen, vom 24.08.2023 folgende Eintragungen enthalten:

- Zwangsversteigerung

Baulasten

Das Liegenschaftskataster enthält keinen Hinweis auf eine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Daher wurde das Baulastenverzeichnis nicht eingesehen. Es wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Besonderheiten vorliegen.

Denkmal

Im Nachweis des Liegenschaftskatasters sind keine Hinweise auf Denkmalschutz nachgewiesen. Allerdings weist das Denkmalpflege-Informationssystem des Landes Niedersachsen (Nachweis archäologischer Objekte und Objekte der Bau- und Kunstdenkmalpflege) (Einsichtnahme: 05.04.2024) das Wohnhaus als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG) aus.

Es wird beschrieben als zweigeschossiger Massiv- u. Fachwerkbau, Zwerchhaus, E. 19. Jh. und gehört in die Gruppe baulicher Außenanlagen als straßenbildwirksame Gruppe von Fachwerkwohnhäusern des 18./19. Jahrhunderts und Zeugnis des historischen Ortsbildes.

Wohnungs- und miet- bzw. pachtrechtliche Bindungen

Ob das Wertermittlungsobjekt vermietet oder verpachtet ist, ist nicht bekannt geworden.

Sonstige Rechte und Belastungen

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

2.4 Künftige Entwicklungen

2.5 Bauliche Anlagen

Die Angaben der Gebäudebeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, ergänzenden Angaben des Eigentümers oder Annahmen von bauzeittypischen Ausführungen. Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen. Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Gutachterausschusses nachhaltig wertrelevant sind.

Es wurde nicht detailliert geprüft, ob die gegenwärtige/stichtagsbezogene Bauausführung mit den maßgeblichen Genehmigungen übereinstimmt.

Bereiche, die nicht besichtigt werden konnten, sind *kursiv* beschrieben.

Der Gutachterausschuss legt bei seiner Wertermittlung den Zustand des Wertermittlungsobjekts bei der durchgeführten Besichtigung (Wertermittlungstichtag) zugrunde.

2.5.1 Annahme des baulichen Zustandes des Gebäudeinneren

Der Gutachterausschuss überträgt den durch Ansicht vermittelten Zustand des Äußeren des Gebäudes auf die restlichen nicht besichtigten Bauteile und Bauelemente im Inneren des Wertermittlungsobjektes. Zusätzlich nimmt der Gutachterausschuss Bezug auf die in der Kaufpreissammlung für das Objekt hinterlegten Daten aus einem Verkauf im Jahre 2013, gekennzeichnet mit „(Angabe KPS 2013)“.

2.5.2 Hauptgebäude

Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Fachwerk, zweigeschossiges Einfamilienhaus, teilunterkellert (ca. 60%) ausgebautes Dachgeschoss (Angabe KPS 2013)
Baujahr	um 1880
Wohnfläche:	167 m ²

Nutzung

<i>Kellergeschoss</i>	<i>(KG)</i>	<i>Kellerräume</i>
<i>Erdgeschoss</i>	<i>(EG)</i>	<i>Verschiedene Zimmer</i>
<i>Dachgeschoss</i>	<i>(DG)</i>	<i>Verschiedene Zimmer</i>
<i>Spitzboden</i>	<i>(SB)</i>	<i>Keine Angaben vorhanden</i>

Bauausführung und Ausstattung

Wände	außen	Fachwerk
	Fassade	Holzverschalung
	innen	<i>vermutlich Fachwerk</i>
Decken		<i>vermutlich Holzbalkendecke</i>
Dach		Satteldach, Ziegeleindeckung
Fußböden		<i>keine Angaben vorhanden</i>
Fenster	EG	Kunststofffenster mit Isolierverglasung tlw. mit Rollläden
	KG / DG	Holzfenster einfach verglast
Türen	Hauseingang	Holztür mit Oberlicht
	Keller	Holztüren
	<i>Innentüren</i>	<i>keine Angaben vorhanden</i>
Treppen		<i>keine Angaben vorhanden</i>
Heizung		<i>Etagenheizungen (Gas) (Angabe KPS 2013)</i>
Warmwasserversorgung		<i>keine Angaben vorhanden</i>
Sanitäre Einrichtungen		<i>ein Bad, und mehrere WCs (Angabe KPS 2013)</i>
Elektroinstallation		<i>keine Angaben vorhanden</i>
<i>Durchschnittliche Ausstattung (Angabe KPS 2013)</i>		

Baumängel/Bauschäden, Modernisierungs- und Instandsetzungsstau

- Holzverschalung tlw. abgängig
- Holzfenster tlw. schadhaft
- Dachrinnen und Fallrohre schadhaft, tlw. abgängig

- Dacheindeckung tlw. schadhaft, tlw. abgängig
- unvollständige Dachfenstereinfassung

Gesamteindruck

Allgem. Unterhaltungszustand	mäßig
Grundrissgestaltung	bauzeittypisch
Lichte Höhen	<i>keine Angaben vorhanden</i>
Energetische Qualität	Für das Wertermittlungsobjekt liegt kein Energieausweis vor.

2.5.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Hausanschlüsse	vermutlich Wasser, Abwasser, Strom, Gas
Wege und Befestigungen	befestigte Zuwegung zum Hauseingang mit ca. 55 m ² Platten,
Einfriedigungen	straßenseitig: Natursteinmauer mit Heckenbewuchs, Maschendrahtzaun, Bewuchs
Gartenanlage	Rasenfläche, Büsche
Gartenhaus	ca. 16 m ² , Holzkonstruktion, Satteldach

Baumängel/Bauschäden

- Holzzäune schadhaft
- Gartenhaus mit unvollständiger Dacheindeckung

Gesamteindruck

- insgesamt sehr einfache Außenanlagen
- mäßiger Zustand

3. Ermittlung des Verkehrswerts

3.1.1 Vergleichswert

Der Vergleichswert des **unbelasteten** Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			85.838 €
Baumängel und Bauschäden			-15.000 €
zusätzliche bauliche Anlagen			0 €
Denkmalschutz	-5%	=	-4.292 €
Fehlende Innenbesichtigung	-25%	=	-21.460 €
Vergleichswert am Wertermittlungsstichtag			45.087 €

3.2 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert (45.087 €) durch aktuelle Vergleichsfälle berücksichtigt.

Abweichende bzw. im Verfahren nicht ausreichend berücksichtigte Merkmale bzw. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Weitere den Verkehrswert beeinflussende Umstände sind nicht bekannt bzw. nicht zu berücksichtigen. Der ermittelte Vergleichswert ist als Verkehrswert anzuhalten.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt „Stadt Langelsheim, Bischofsthal 8“ zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.04.2024 mit

45.000 €

(in Worten: fünfundvierzigtausend Euro)

ermittelt.

4. Anhang

4.1 Fotos

4.1.1 Erschließung



4.1.2 Wohnhaus

Ansichten / Gebäudehülle





4.1.3 Nebengebäude



4.1.4 Außenanlagen



4.2 Grundrisse / Skizzen zur Gebäudebeschreibung

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

gem. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I, S. 2346 ff)

Die Maße wurden den Grundrissen (tlw. graphisch) aus der Bauakte entnommen.

Zusammenstellung der Wohnflächen

Geschoss	Nutzung	Wohnfläche	Summe	Bemerkungen
<u>Erdgeschoss</u>				
	Flur	13,4 m ²		
	Küche 1	8,6 m ²		
	Küche 2	12,2 m ²		
	Zimmer 1	20,2 m ²		
	Zimmer 2	14,7 m ²		
	Zimmer 3	21,3 m ²		
	Zimmer 4	19,7 m ²		
			110,1 m ²	
<u>Obergeschoss</u>				
	Flur	6,3 m ²		
	Küche	9,6 m ²		
	Zimmer 1	17,6 m ²		
	Zimmer 2	15,2 m ²		
	Zimmer 3	13,5 m ²		
			62,2 m ²	
		Summe Wohnfläche:	172,3 m²	
		abzgl. 3% Putz	167,1 m²	
		rd.	167 m²	

Zusammenstellung der Nutzflächen

Geschoss	Nutzung	Nutzfläche	Summe	Bemerkungen
<u>Keller</u>				
	Kellerraum 1	16,6 m ²		
	Kellerraum 2	18,9 m ²		
	Kellerraum 3	17,4 m ²		
			52,9 m ²	
		Summe Nutzfläche:	52,9 m²	
		abzgl. 3% Putz	51,3 m²	
		rd.	51 m²	
	Nutzflächen/Wohnflächen insgesamt:		218,0 m²	

4.3 Merkblatt Gutachterausschuss

Das vorstehende Gutachten wurde durch den „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ nach gemeinsamer, nicht öffentlicher Beratung beschlossen.

Der Gutachterausschuss setzt sich zusammen aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Die Mitglieder, die gemäß § 192 BauGB in der Wertermittlung von Grundstücken erfahren sind und über besondere Sachkunde für die verschiedenen Grundstücksarten und Gebietsteile des Zuständigkeitsbereichs verfügen, werden vom Vorsitzenden auf die Dauer von 5 Jahren bestellt.

Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem seiner Stellvertreter und zwei ehrenamtlichen Gutachtern tätig.

Ein Gutachter ist von der Mitwirkung ausgeschlossen, wenn er oder seine Verwandten an dem Grundstück persönlich oder wirtschaftlich interessiert sind, wenn er in der Angelegenheit ein Parteigutachten abgegeben hat oder er bei jemandem beschäftigt ist, der an dem Ergebnis des Gutachtens ein persönliches oder wirtschaftliches Interesse hat.

Der Gutachterausschuss hat sein Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abzugeben und zu begründen. Er ist an Weisungen nicht gebunden.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist bei der örtlichen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eingerichtet. Die Geschäftsstelle beschafft die für die Erstattung des Gutachtens erforderlichen Unterlagen und bereitet die Beratung vor.

Gemäß § 193 BauGB haben Gutachten keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

