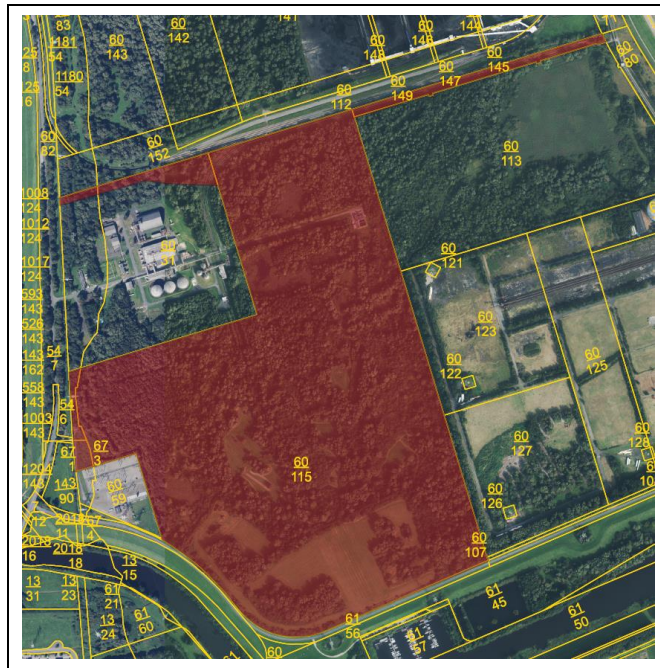




Gutachterausschuss für Grundstückswerte Aurich

Oldenburger Straße 4
26316 Varel
Telefon: 04451 - 919 290
Fax: 04451 - 919 200
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Gutachten über den Verkehrswert



**Stadt Wilhelmshaven, Gemarkung Rüstringen, Flur 33
6 Flurstücke im Rüstersieler Groden**



Niedersachsen

GUTACHTEN

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

Gemeinde:	Stadt Wilhelmshaven
Lage:	Rüstersieler Groden
Gemarkung:	Rüstringen
Flur:	33
Flurstücke:	60/112; 60/115; 60/204; 67/3; 68; 69/1
Gesamtfläche:	898.282 m ²
Grundbuchbezirk:	Wilhelmshaven
Grundbuchblätter:	14694, 15032

Der Gutachterausschuss hat in seiner Sitzung am 04.09.2026 in der Besetzung

Vorsitzender:	Vermessungsdirektor Dipl.-Ing. Martin Homes
Gutachter:	Immobilienmakler Dipl.-Betriebswirt (BA) Jürgen Elpel
Gutachter:	Immobiliengutachter HypZert Holger Eden

den Verkehrswert (Marktwert) des Wertermittlungsobjektes zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.09.2026 (unter Annahme der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung, des Rückbaus der vorhandenen Anlagen und kein Verdacht auf Bodenverunreinigungen) mit

40,00 €/m²

ermittelt.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	Seite
1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftragsdaten	4
1.2 Weitere Angaben	4
1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt	5
1.4 Wertermittlungsstichtag	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	6
1.7 Unterlagen	6
2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes	7
2.1 Lagemerkmale	7
2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	9
2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt	9
2.2.2 Nutzung	10
2.2.3 Fotos	11
2.2.4 Erschließungszustand	12
2.2.5 Bodenbeschaffenheit und Altlasten	12
2.3 Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1 Abgabenrechtlicher Zustand	15
2.3.2 Rechte und Belastungen	15
2.4 Entwicklungszustand	18
3. Ermittlung des Verkehrswertes	19
3.1 Grundlagen	19
3.1.1 Definition des Verkehrswertes	19
3.1.2 Kaufpreissammlung	19
3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften	19
3.1.4 Literatur	19
3.2 Wertermittlungsverfahren	20
3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren	20
3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren	20
3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21
3.3 Bodenwert	21
3.3.1 Vergleichswerte	22
3.3.2 Bodenrichtwerte	24
3.4 Verkehrswert	26
Merkblatt Gutachterausschuss	28

Dieses Gutachten einschließlich Anlagen besteht aus 28 Seiten.

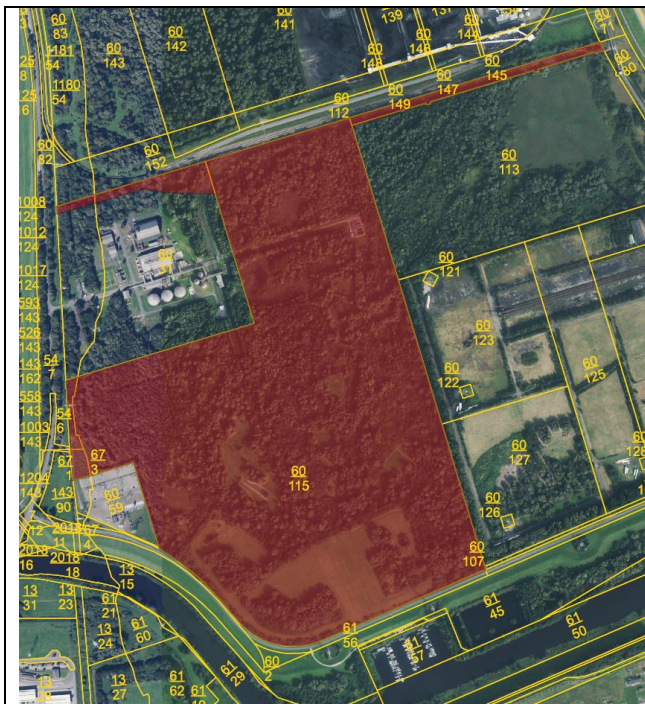
1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftragsdaten

Auftraggeber: Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems, Oldenburg
 Auftragseingang: 27.05.2026
 Verwendungszweck: Ankauf
 Ortsbesichtigung durch den Gutachterausschuss am: 04.09.2026
 weitere Teilnehmer: 2 Personen vom Auftraggeber, eine Person vom Eigentümer, 7 Personen von der Stadt Wilhelmshaven und 2 Jagdpächter

1.2 Weitere Angaben

Gemäß Auftrag vom 27.05.2026 soll der Gutachterausschuss die im übermittelten Plan gekennzeichneten Flächen bewerten. Eine auf dem Flurstück 60/115 befindliche Abwasserbehandlungsanlage sowie dessen Zu- und Ableitungen sollen auf Kosten des bisherigen Eigentümers zurückgebaut werden. Demnach werden die Flächen vom Gutachterausschuss als fiktiv unbebaute Flächen bewertet. Auch soll unterstellt werden, dass keine Altlasten zurückbleiben.



Im Einzelnen setzt sich das Wertermittlungsobjekt aus den nachfolgend aufgeführten Flurstücken zusammen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundbuch-Blatt	Lfd. Nr.	Größe in m ²
Rüstringen	33	69/1	15032	3	2.821
Rüstringen	33	60/204	15032	2	14.591
Rüstringen	33	60/115	14694	12	858.306
Rüstringen	33	60/112	14694	11	14.992
Rüstringen	33	67/3	14694	9	3.462
Rüstringen	33	68	14694	7	4.110
Summe					898.282

1.3 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 04.09.2026 (Tag der Gutachterausschusssitzung).

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

1.5 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 maßgebend ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (04.09.2026), jedoch werden fiktive bewertungsrelevante Umstände (ohne Gebäude, ohne Bodenverunreinigungen, Planungsrecht GE/GI vorhanden) unterstellt.

1.6 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.

Bodenuntersuchungen sowie Untersuchungen auf Altlasten wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

1.7 Unterlagen

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

- Unterlagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kaufpreissammlung, Grundstücksmarktberichte, Bodenrichtwerte)
- Nachweise des Liegenschaftskatasters
- Auszug aus dem Grundbuch
- Unterlagen über die Bauleitplanung
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Jagdpachtvertrag vom 28.03.2024
- Entwurf des Grundstückskaufvertrages zwischen Grundstückseigentümer und Stadt (auszugsweise Kapitel „Rückbau und Sanierung“) in der Fassung vom 31.07.2026
- Bewertungsgutachten und Kauffälle von Flächen in der Nähe des Bewertungsobjekts
- Fotografische Aufnahmen des Objektes

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

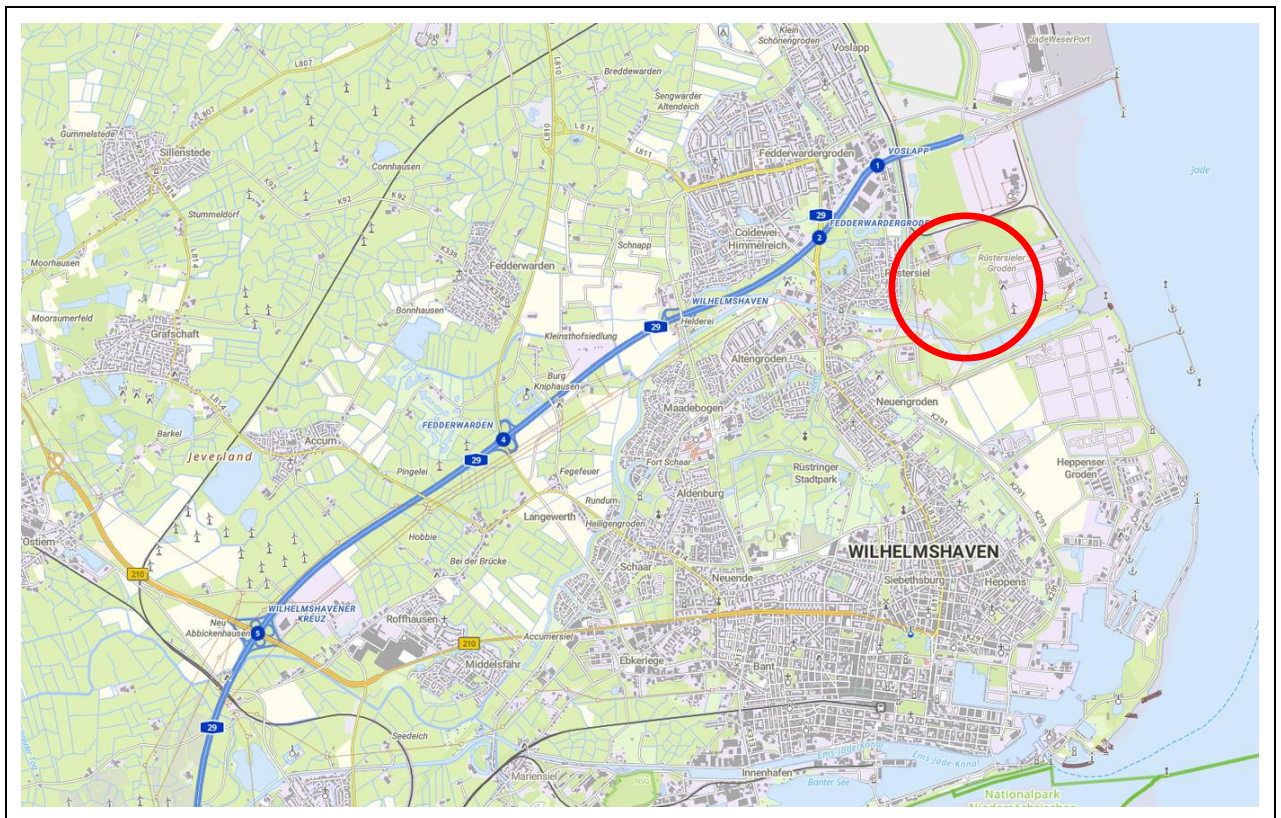
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil Rüstersieler Groden der Stadt Wilhelmshaven östlich der Straße „Friesendamm“, einer innerörtlichen Durchgangsstraße. Südwestlich des Wertermittlungsobjekts befindet sich ein Umspannwerk und südöstlich ein inzwischen stillgelegtes und zum Rückbau vorgesehenes Kohlekraftwerk mit ehemaligen Kohlehalden.

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

Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026  LGLN

2.1.1 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist die Autobahn 29. Diese verbindet Wilhelmshaven über Oldenburg mit der Autobahn 1 bei Ahlhorn. Der nächste Autobahnanschluss ist die Anschlussstelle Wilhelmshaven- Voslapp (ca. 1,7 km Luftlinie).

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im Zentrum von Wilhelmshaven, ca. 5 km entfernt (Luftlinie). Unmittelbar nördlich des Wertermittlungsobjekts sowie im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 60/115 verlaufen Gleise in Regelspurweite (nicht elektrifiziert), die im Norden an das DB-Netz angeschlossen sind.

Die Stadt Wilhelmshaven verfügt über einen Hafen, der tideunabhängig über eine Schleuse erreichbar ist. Weitere Umschlaganlagen für Massengut sowie der Containerhafen „JadeWeserPort“ können ohne Passieren einer Schleuse von Seeschiffen angelaufen werden. In einer Luftlinie von ca. 2,6 km nordöstlich des Wertermittlungsobjekts befindet sich die „Niedersachsenbrücke“, eine für die Abfertigung von Massengutfrachtern und mit einer Förderbandanlage ausgestatteten Umschlaganlage für Seeschiffe. Eine Umschlaganlage für Öltanker befindet sich südlich der Maade-Mündung in einer Entfernung von ca. 2,4 km.

2.1.2 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Wilhelmshaven handelt es sich um ein Oberzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, allgemein- und berufsbildende Schulen sind vorhanden. Die „Jade-Hochschule“ ist am Standort Wilhelmshaven mit mehreren Fachbereichen vertreten. Neben Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind auch Einrichtungen zur Deckung des mittel- und langfristigen Bedarfs vorhanden. In Wilhelmshaven gibt es zahlreiche Allgemeinmediziner, Fachärzte und ein Krankenhaus.

2.1.3 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Randlage Wilhelmshavens im Industriegebiet ist mit üblichem Industrielärm zu rechnen. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

2.1.4 Gewerbelage

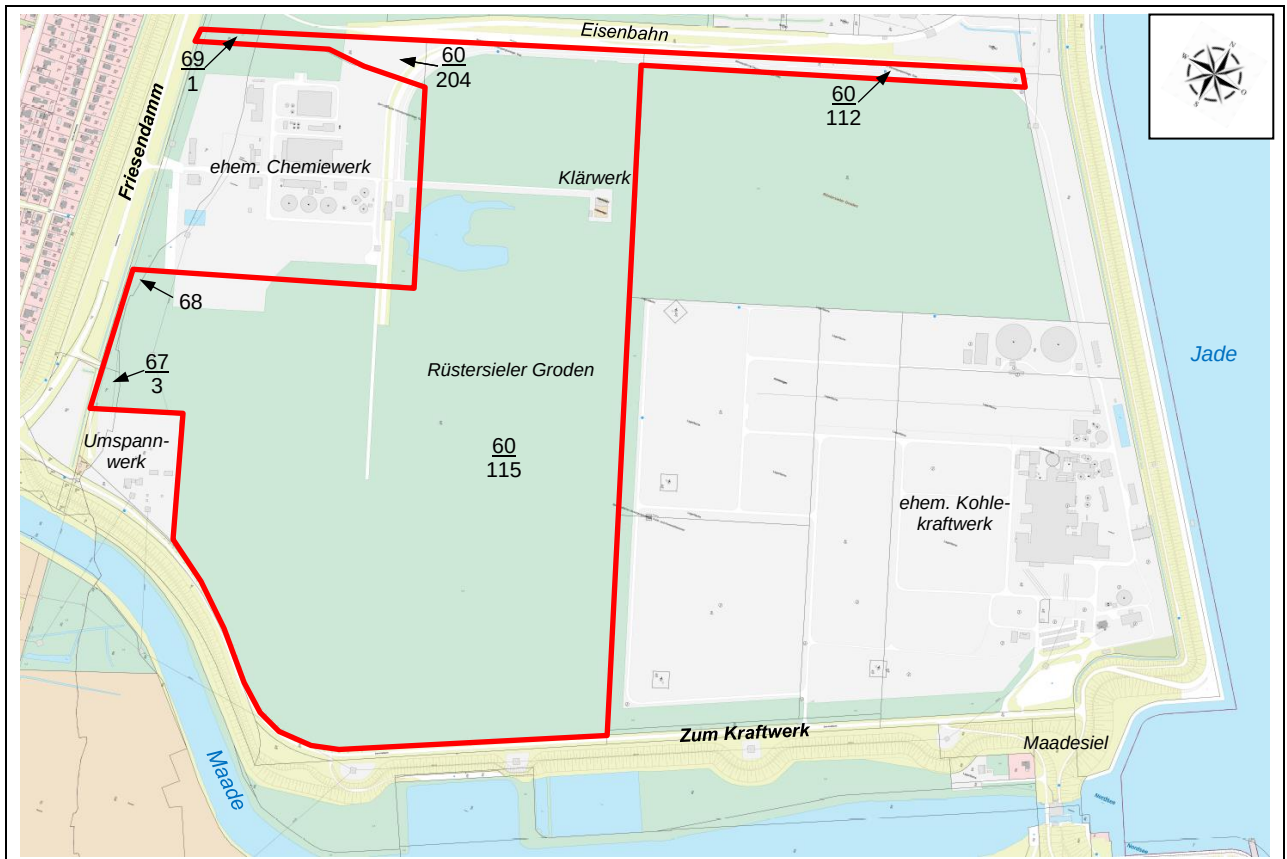
Das Wertermittlungsobjekt liegt in einem Industriegebiet. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.4 beschriebenen Lagemerkmale ist die industrielle Lage insgesamt als sehr gut einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und –zuschnitt

Das Wertermittlungsobjekt ist 898.282 m² groß. Die Form ist aus dem nachfolgend dargestellten Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen. Das Wertermittlungsobjekt ist unregelmäßig geformt.

Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich, überarbeitet)



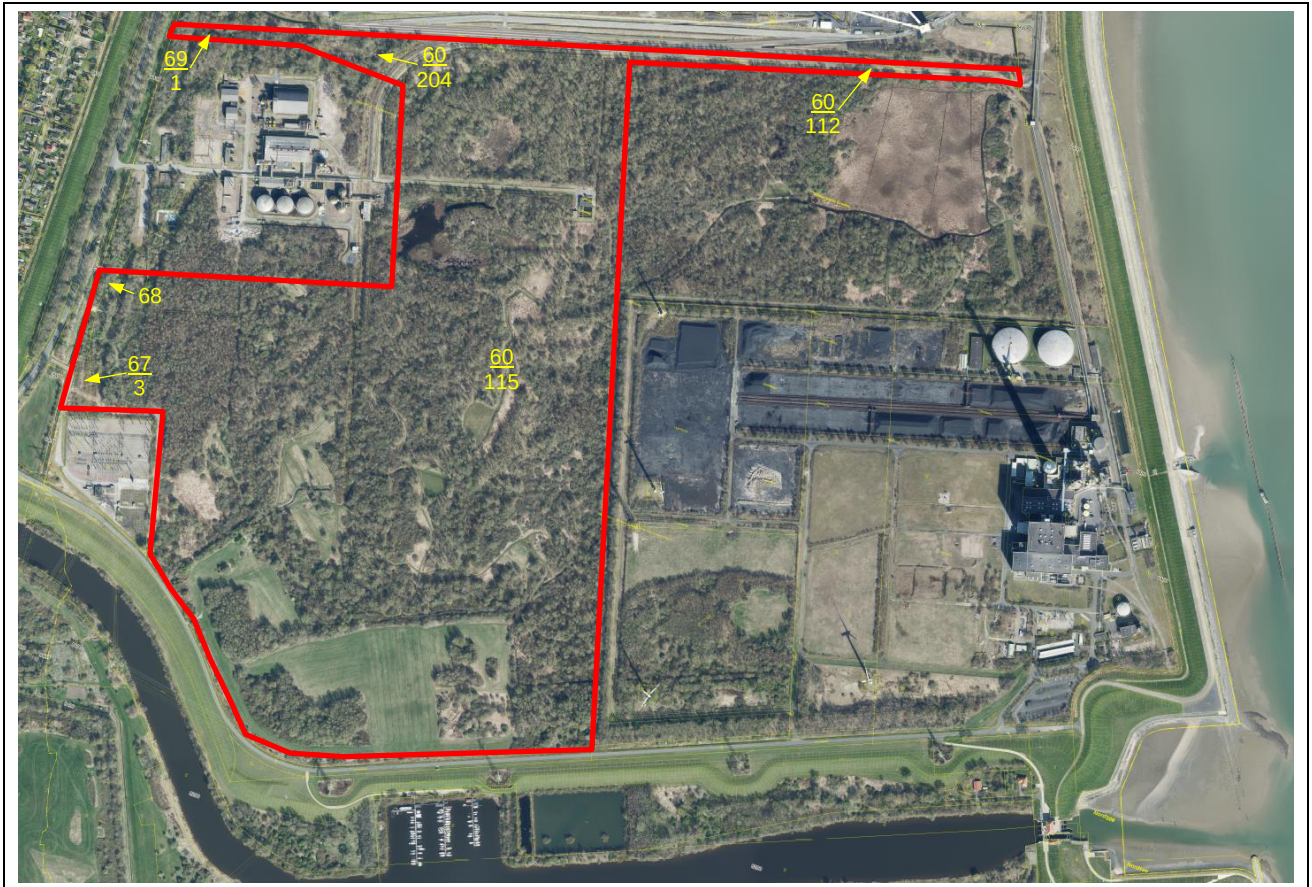
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2026  LGLN

2.2.2 Nutzung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Fläche, welche sich östlich und südlich eines mittlerweile stillgelegten Chemiewerks befindet. Eine zum Chemiewerk gehörende Kläranlage befindet sich auf dem Flurstück 60/115. Dieses soll ebenso unberücksichtigt bleiben wie die vorhandenen Leitungen (Rückbau durch Verkäufer).

Im nördlichen Bereich des Wertermittlungsobjekts befinden sich Teile der Gleisanlagen auf den Flurstücken 60/204, 60/115 und 60/112. Der überwiegende Teil des Wertermittlungsobjekts ist überwiegend begrünt bzw. bewaldet, in Teilen mit flachen Feuchststellen. Der Bereich ist eingefriedet mit überwiegend Maschendrahtzaun mit aufgesetztem Stacheldraht mit ca. 2 m Höhe.



Luftbild (Befliegung 2021)

2.2.3 Fotos

Aufnahmen vom 04.09.2026



Wegefläche von Westen zum Klärwerk



Wald / Teichfläche südl. des Weges zum Klärwerk



Bsp. Waldfläche



Nordseite, Wegefläche nach Osten



Nordseite, westlicher Bereich



Bsp. Einfriedung und Waldfläche

2.2.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die Straßen „Friesendamm“ und „Zum Kraftwerk“ erschlossen. Bei der Straße „Zum Kraftwerk“ handelt es sich um eine einspurige Anliegerstraße mit Bitumendecke, ohne Rad- / Fußweg. Der „Friesendamm“ ist zweispurig ausgebaut und mit einer Bitumendecke versehen. Westlich der Fahrbahn verläuft hinter einem Grünstreifen ein Rad- und Fußweg. Eine Straßenbeleuchtung ist bei beiden Straßen im Bereich des Wertermittlungsobjekts nicht vorhanden.

2.2.5 Bodenbeschaffenheit und Altlasten

Das Grundstück ist weitgehend eben. Der Gutachterausschuss geht im vorliegenden Fall nicht von einem normalen Baugrund aus. In der Ingenieurgeologischen Karte 1:50.000 des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist der Bereich des Wertermittlungsobjekts als „Künstliche Auffüllung“ gekennzeichnet, mit der Angabe zur Tragfähigkeit: „wechselhaft, oft gering“ und dem Hinweis: „meist besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich (z.B. Bodenaustausch, Tiefgründung)“.

In der Stadt Wilhelmshaven ist generell als Nachwirkung beider Weltkriege von einem erhöhten Risiko für das latente Vorhandensein von Kampfmitteln auszugehen.

Die genannten Mängel der Bodenbeschaffenheit sowie das Vorhandensein von Kampfmitteln sind in der Lage des Wertermittlungsobjekts im ehemaligen Aufspülbereich typisch und damit weitgehend in den nachfolgend verwendeten Marktdaten (insbesondere Bodenrichtwerten) berücksichtigt.

Nach den Maßgaben des Auftrages zur Verkehrswertermittlung wurde vereinbart, ein sonst fiktiv mängelfreies Grundstück in die Bewertung einzubeziehen. Somit nimmt der Gutachterausschuss für sonstige bzw. über das typische Maß hinausgehende Bodenverunreinigungen keine Abschlüsse vor.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

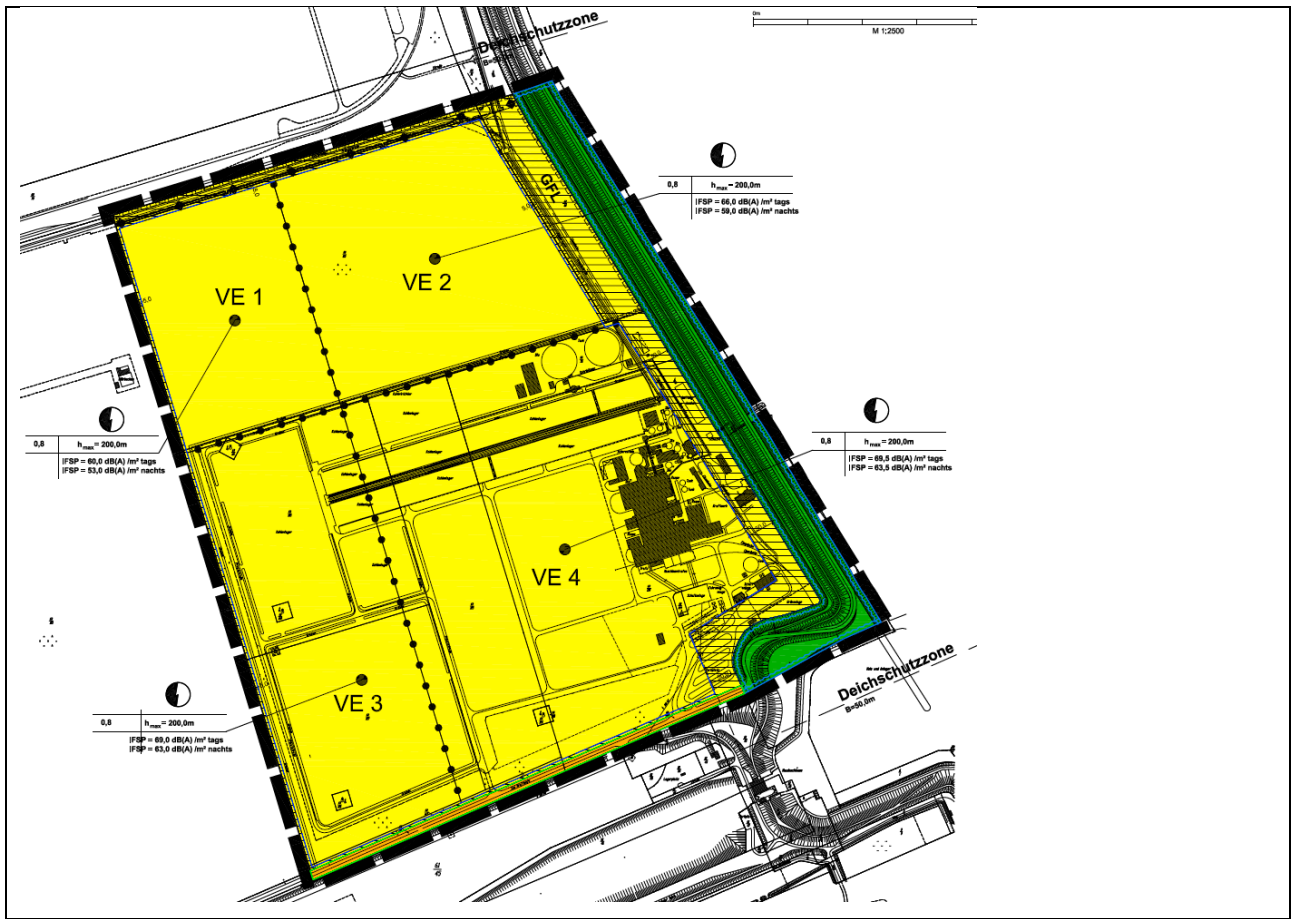
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wilhelmshaven liegt das Wertermittlungsobjekt überwiegend in einem Gebiet, das als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Lediglich der nordöstliche Bereich, das Flurstück 60/112, ist als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt.

Bebauungsplan

Für den Bereich des Flurstücks 60/112 liegt der Bebauungsplan Nr. 220 der Stadt Wilhelmshaven vor, der am 16.08.2008 in Kraft trat. Der Bebauungsplan setzt für dieses Flurstück als bauliche Nutzung „Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität“ fest. Es befindet sich jedoch außerhalb der Baugrenze und umfasst somit nur eine nicht überbaubare Grundstücksfläche.



Bebauungsplan 220: Planzeichnung

Die Stadt Wilhelmshaven teilte mit, dass im Dezember 2023 der erneute Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 221 gefasst wurde, in dessen Geltungsbereich die überwiegende Fläche des Wertermittlungsobjekts liegt.

Die Stadt Wilhelmshaven hat sich für diesen Bebauungsplan folgende besondere Ziele gesetzt:

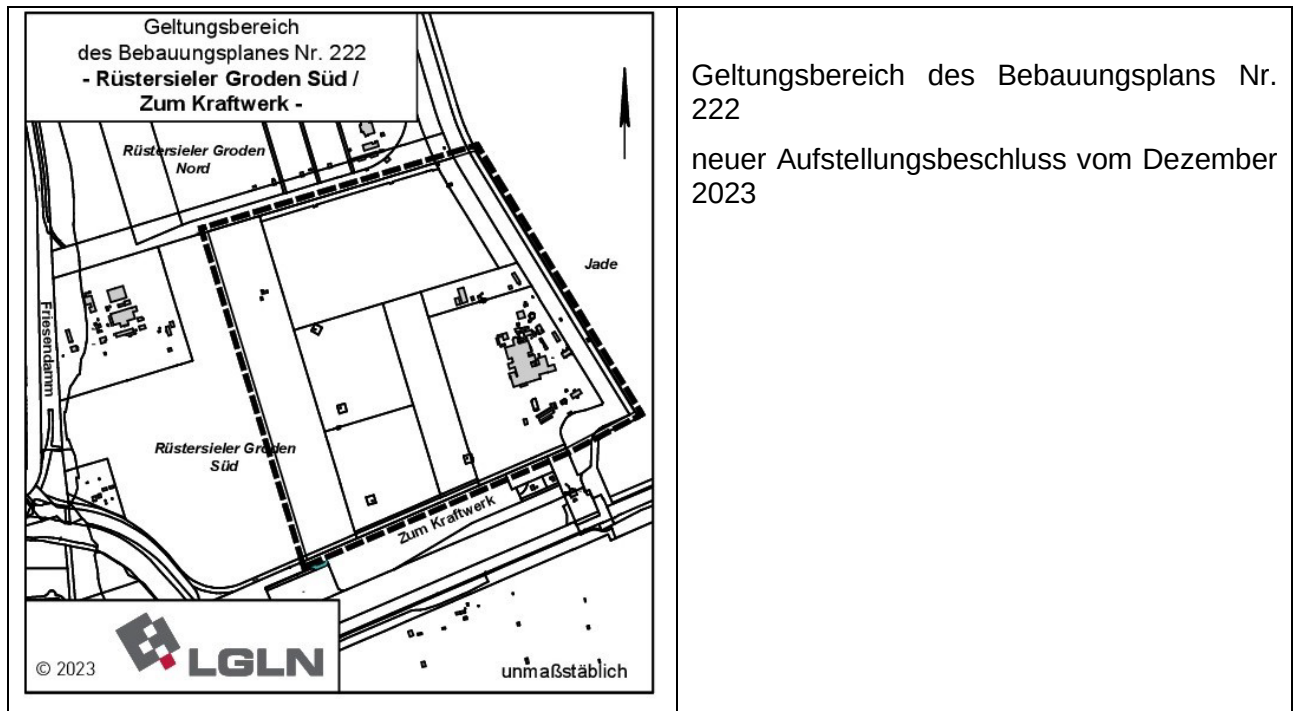
- Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs.3 BauGB
- Festsetzung von Gewerbegebieten
- Berücksichtigung und Einhaltung des Lärmschutzes für den Stadtteil Rüstersiel
- Festsetzung der bestehenden Erschließungsstraße Friesendamm einschließlich Sicherung der bestehenden Anbindungen sowie Festsetzung der Erschließungsstraße Zum Kraftwerk einschl. Anbindung für eine interne Erschließung
- Sicherung von vorhandenen und zukünftig erforderlichen Versorgungsleitungen
- Nachrichtliche Übernahme von Deichflächen (Rüstersieler Deich)



Die Stadt Wilhelmshaven teilte mit, dass im Dezember 2023 der erneute Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 222 gefasst wurde, in dessen Geltungsbereich eine Teilfläche des Wertermittlungsobjekts liegt.

Die Stadt Wilhelmshaven hat sich für diesen Bebauungsplan folgende besondere Ziele gesetzt:

- Beordnung von Flächen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung gem. §1 Abs.3 BauGB
- Sicherung des Standortes unter Anpassung des erforderlichen Nutzungsspektrums, insbesondere unter dem Aspekt der Planung, der Realisierung und der Erprobung von alternativen und regenerativen Energieerzeugungsanlagen im industriellen Maßstab (u.a. Elektrolyse, LNG und „grüner Wasserstoff“) in Festsetzung eines Industrie- bzw. Gewerbegebietes
- Festsetzung der bestehenden Erschließungsstraße Zum Kraftwerk einschl. Anbindung für eine interne Erschließung
- Nachrichtliche Übernahme der Deichfläche (Neuer Rüstersieler Seedeich)
- Aufnahme eines Leitungsrechtes zur Sicherung einer neuen Erdgas- und Wasserstoffleitung (Wilhelmshavener-Küstenlinie –WKL-) der Open Grid Europe (OGE).“



Als Maßgabe des Bewertungsauftrages soll der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt das Vorliegen eines rechtskräftigen Bebauungsplans unterstellen, der als Art der baulichen Nutzung Gewerbe- / Industriegebiet ausweisen soll, wobei großflächige Anlagen aus dem Bereich Energie-transport, -umwandlung und -speicherung im Focus stehen. Entwürfe der Planzeichnungen der zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungspläne existieren zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht.

Im vorliegenden Fall bestimmen die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne die geplante bauliche Nutzung. Weitere Erläuterungen und verbindliche Entscheidungen zur zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks können nur durch die zuständigen Bauaufsichtsbehörden erteilt werden.

2.3.1 Abgabenrechtlicher Zustand

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

Im Bereich des Bewertungsobjektes gelten die Grundstücke mit der Erschließung über die Straßen „Friesendamm“ und „Zum Kraftwerk“ als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuches. Nach Auskunft der Stadt Wilhelmshaven sind für dieses Wertermittlungsobjekt Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz für die vorhandenen Anlagen nicht mehr zu zahlen.

2.3.2 Rechte und Belastungen

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

Eintragungen im Grundbuch

In der Abteilung II des Grundbuchblattes 14694 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Wilhelmshaven (Grundbuchamt) vom 03.06.2026 Eintragungen enthalten.

Amtsgericht Wilhelmshaven Grundbuch von Wilhelmshaven Blatt 14694 Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Die Eintragungen lfd. Nr. 1, 2 sind bereits gelöscht

3	11	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gleisbenutzungsrecht) für die PreussenElektra AG in Hannover. Gemäß Bewilligung vom 31. August 1990 eingetragen am 3. Juli 1991.
---	----	---

Die Eintragungen lfd. nr. 4 und 5 sind bereits gelöscht

6	12	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht nebst Errichtung und Unterhaltung der hierzu gehörenden notwendigen technischen Anlagen und Zubehör, Geh- und Fahrrecht sowie Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) für die GDF SUEZ Kraftwerk Wilhelmshaven GmbH & Co. KG, Wilhelmshaven. Die Ausübung des Rechts kann verbundenen Unternehmen der Berechtigten im Sinne von § 15 AktG überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 12.05.2010 (URNr. 139/2010, Notar Laß, Wilhelmshaven) eingetragen am 28.06.2010.
---	----	--

Das Gleisbenutzungsrecht lfd. Nr. 3 bezieht sich auf das Flurstück 60/112. Das Leitungsrecht lfd. Nr. 6 bezieht sich auf das Flurstück 60/115.

In der Abteilung II des Grundbuchblattes 15032 sind nach dem Ausdruck des elektronischen Grundbuches des Amtsgerichtes Wilhelmshaven (Grundbuchamt) vom 22.07.2026 Eintragungen enthalten.

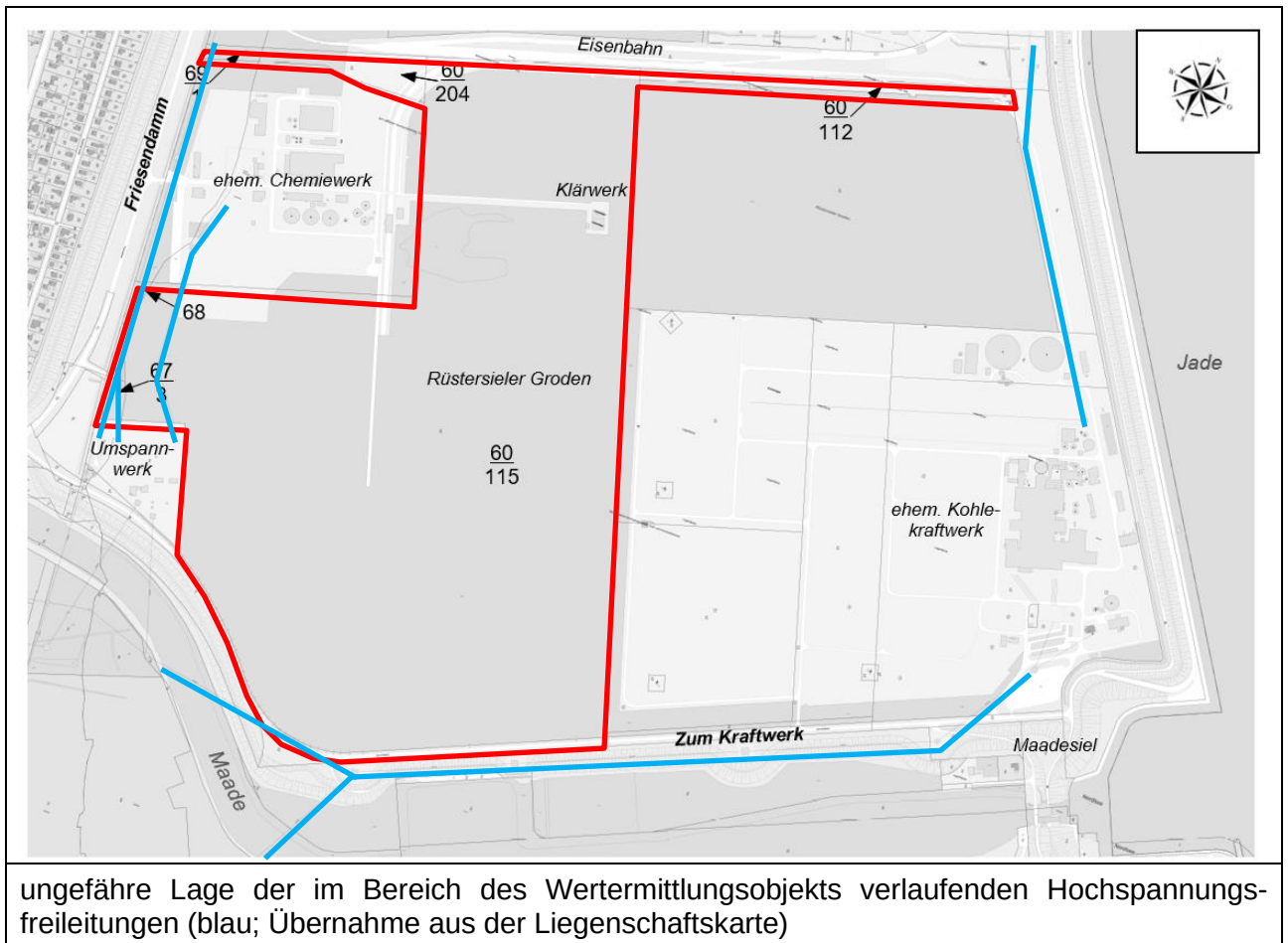
Amtsgericht Wilhelmshaven Grundbuch von Wilhelmshaven Blatt 15032 Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1, 2	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Nordwestdeutschen Kraftwerke Aktiengesellschaft, Hamburg, des Inhalts, daß diese berechtigt ist, auf den Flurstücken 329/96 und 330/143 der Flur 27 Masten für elektrische Starkstromleitungen aufzustellen, ferner sämtliche Flurstücke mit Leitungsseilen für elektrische Starkstromleitungen zu überspannen, Masten und Leitungsseile dauernd zu belassen, sowie die zu den dauernden Betrieben der Starkstromleitungen nötigen Begehungen zu Kontrollzwecken und die erforderlichen Erhaltungs- und Auswechslungsarbeiten durch ihre Beauftragten auf den Grundstücken vorzunehmen. Zu den Beschränkungen gehört auch, daß Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Vorrichtungen der fachlich vorgeschriebene Sicherheitsabstand von der Leitung eingehalten werden muß. Leitungsgefährdende Vorrichtungen dürfen nicht vorgenommen werden. Dieses Recht kann Dritten zur Ausübung überlassen werden. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 19. August 1968 eingetragen am 10. September 1968 zu Blatt 7579, am 23. September 1969 zu Blatt 13717, am 21. Dezember 1971 zu Blatt 14684, am 25. Januar 1972 zu Blatt 14694 und von dort mit dem belasteten Flurstück 1447/96 hierher zur Mithaft übertragen am 14. September 1972.

Amtsgericht Wilhelmshaven Grundbuch von Wilhelmshaven Blatt 15032 Abteilung II

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	2, 3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht nebst Errichtung und Unterhaltung der hierzu gehörenden notwendigen technischen Anlagen und Zubehör, Geh- und Fahrrecht sowie Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) für die GDF SUEZ Kraftwerk Wilhelmshaven GmbH & Co. KG, Wilhelmshaven. Die Ausübung des Rechts kann verbundenen Unternehmen der Berechtigten im Sinne von § 15 AktG überlassen werden. Gemäß Bewilligung vom 12.05.2010 (URNr. 139/2010, Notar Laß, Wilhelmshaven) eingetragen am 28.06.2010.

Die Hochspannungsleitungen verlaufen am Rande des Wertermittlungsobjekts (siehe nachfolgende Darstellung in der Karte) und schränken dessen Nutzung nur sehr geringfügig ein. Der Gutachterausschuss bewertet diese Rechte daher als wertneutral.



Eventuelle Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuches bleiben unberücksichtigt.

Baulasten

Das Baulastenverzeichnis wird bei der Stadt Wilhelmshaven geführt. Gemäß Online-Abruf des Baulastenverzeichnisses der Stadt Wilhelmshaven vom 21.08.2026 liegen für das Wertermittlungsobjekt keine Baulasten vor.

Miet- / pachtrechtliche Bindungen

Für Teile des Wertermittlungsobjekts liegt ein Jagdpachtvertrag vom 28.03.2024 vor, der im Falle eines Verkaufs kurzfristig kündbar ist. Für die Ermittlung des Verkehrswertes nach den Maßgaben dieses Auftrages ist eine Verpachtung ohne Belang. Insofern wird hier nicht darauf eingegangen.

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.

2.4 Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV) versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Bei Flächen, die sich keinem der vorgenannten Entwicklungszustände zuordnen lassen, handelt es sich um „sonstige Flächen“.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt, hier auch nach den vom Gutachterausschuss nach Maßgaben des Auftrags anzuhaltenden baurechtlichen Gegebenheiten ergibt sich der Entwicklungszustand „baureifes Land für Industrie“.

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Grundlagen

3.1.1 Definition des Verkehrswertes

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

3.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

3.1.3 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.) in der aktuellen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Ergänzend werden vom Gutachterausschuss folgende Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom September 2023
- Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, vierteljährliche Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17, Reihe 4

3.1.4 Literatur

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, www.immobiliemarkt.niedersachsen.de
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), MG-Fachverlage, Kulmbach

3.2 Wertermittlungsverfahren

3.2.1 Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Zur Ableitung der Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Größe, Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bzw. Nutzbarkeit) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren, Bodenrichtwerten oder sonstigen geeigneten Daten abgeleitet werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

3.2.2 Ablauf der Wertermittlungsverfahren

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 (2) ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die geeigneten Kaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren und Indexreihen berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 21 (3) ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über marktüblich erzielbare Erträge und aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 21 (2) ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren nicht bereits anderweitig berücksichtigt wurden, sind sie durch marktübliche Zu- oder Abschläge gesondert zu berücksichtigen (§ 8 (3) ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen.

3.2.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Vergleichswertverfahren an, da es sich um eine (fiktiv) unbebaute Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Die ggf. zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale erforderlichen geeigneten Umrechnungskoeffizienten bzw. zur Anpassung der Wertverhältnisse erforderlichen Indexreihen liegen ebenfalls vor.

3.3 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B. freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

3.3.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung ist keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen aus dem Stadtgebiet von Wilhelmshaven registriert. Daher hat der Gutachterausschuss für seinen Gesamtbereich eine Recherche in der Kaufpreissammlung nach unterschiedlichen Gesichtspunkten vorgenommen. Eine konkrete Auflistung der einzelnen Kauffälle wird aus Datenschutzgründen nicht vorgenommen; die Kauffälle werden daher zusammenfassend textlich beschrieben.

Stadt Wilhelmshaven

Aus dem Umfeld des Wertermittlungsobjekts in der Stadt Wilhelmshaven sind folgende Verträge und Gutachten über großflächige Gewerbeflächen bekannt:

- Im Jahr 2023 wurde ein Kaufvertrag über eine Fläche zur Energieversorgung von insgesamt rd. 26 ha im Norden des Stadtgebiets abgeschlossen.
- Im Jahr 2025 wurde ein Kaufvertrag über eine sehr große Fläche im Voslapper Groden von abgeschlossen. Der vereinbarte Preis weicht erheblich von den anderen Verträgen ab und unterschreitet deutlich das übliche Niveau von Gewerbeflächen. Insofern wird dieser Vertrag in der weiteren Betrachtung nicht berücksichtigt.
- In den Jahren 2024 und 2025 wurden vier Erbbaurechtsverträge im Bereich Voslapper Groden sowie Arthur-Grunewald-Straße mit Flächen zwischen 8,6 ha und 84 ha beurkundet. Die Erbbauzinsen belaufen sich auf 4,00 €/m² bis 6,00 €/m². Ausgehend von einem üblichen Erbbauzinssatz von 6 % ergeben sich zugrunde gelegte Bodenwerte zwischen 67 €/m² und 100 €/m².
- Es wurden für den Bereich Voslapper Groden und Rüstersieler Groden im Jahr 2024 sechs Verkehrswertgutachten / Bewertungsgutachten des Gutachterausschusses Aurich sowie Dritter erstellt. Die zu bewertenden Flächen liegen zwischen 62 ha und 160 ha. Die Verkehrswerte wurden zwischen 26 €/m² und 46 €/m² ermittelt.

Aus den vorgenannten Verträgen und Gutachten ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert des Bodenwertes bzw. -preises von **45 €/m²**; der Median beträgt **34 €/m²**.

Stadt Emden

Selektiert wurde in der Kaufpreissammlung nach Gewerbegrundstücken (auch Flächen für Energiegewinnung, Wasserstoffproduktion) mit mehr als 8.000 m² Fläche in der Stadt Emden ab dem Jahr 2021. Es liegen sieben zur Auswertung geeignete Kaufpreise vor. Die Flächen liegen zwischen 1,1 ha und 6,5 ha, im Mittel bei rd. 5 ha.

Die originären Preise wurden mittels Bodenpreisindexreihe Gewerbebauflächen in Friesland und Ostfriesland auf das Preisniveau von 2026 angepasst. Die indexierten Kaufpreise liegen zwischen 28 €/m² und 44 €/m². Das arithmetische Mittel und der Median liegen bei rd. **35 €/m²**.

Kauffälle aus dem Gesamtbereich des Gutachterausschusses Aurich

Selektiert wurde in der Kaufpreissammlung nach Gewerbegrundstücken (auch Flächen für Energiegewinnung, Wasserstoffproduktion) im gesamten Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses (Bereich Friesland und Ostfriesland) ab 2021. Die Selektion wurde auf Kauffälle beschränkt, die in den seit 2021 neu gebildeten Bodenrichtwertzonen für Gewerbebauland (= neue Gewerbegebiete) liegen. Es lagen 44 zur Auswertung geeignete Kaufpreise vor. Die Flächen liegen zwischen 0,1 ha und 2,0 ha, im Mittel bei 0,4 ha.

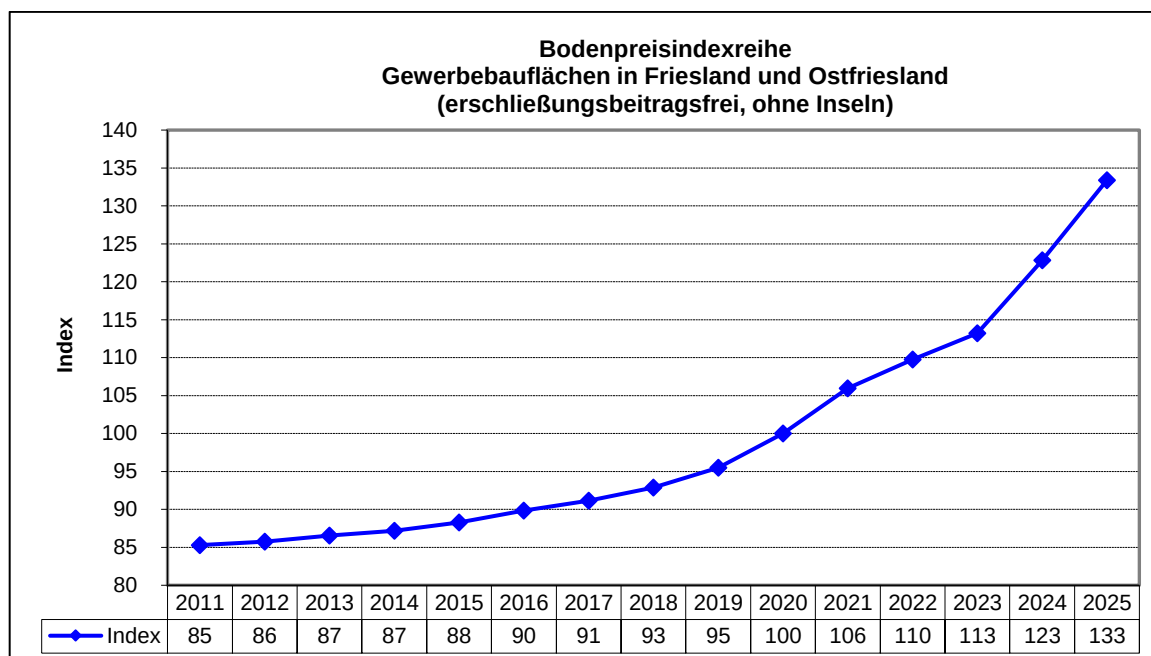
Die originären Preise wurden mittels Bodenpreisindexreihe Gewerbebauflächen in Friesland und Ostfriesland auf das Preisniveau von 2026 angepasst. Die indexierten Kaufpreise liegen zwischen 21 €/m² und 55 €/m². Das arithmetische Mittel und der Median liegen bei rd. **37,50 €/m²**.

Bodenrichtwertzonen

Ab 2021 wurden im Bereich des Gutachterausschusses Aurich insgesamt sieben Bodenrichtwertzonen für Gewerbebauland (GE / GI) neu ausgewiesen, weil neue Gewerbegebiete an den Markt gegangen waren. Eine Zone befindet sich in einem ländlich geprägten Bereich und hat ein gegenüber den anderen Zonen in städtischem Umfeld abweichendes Bodenrichtwertniveau. Da das Wertermittlungsobjekt im städtischen Bereich angesiedelt ist, wird diese Zone nicht weiter berücksichtigt. Die übrigen Zonen weisen zum Stichtag 01.01.2026 Bodenrichtwerte zwischen 30 und 60 €/m² aus. Das arithmetische Mittel beträgt rd. **40 €/m²** und der Median rd. **35 €/m²**.

Preisentwicklung der Gewerbebaufläche

Die nachfolgend dargestellte Indexreihe stellt die Preisentwicklung von Gewerbebauflächen seit 2011 dar. Als Basisjahr wurde das Jahr 2020 gewählt. Es ist die deutlich ansteigende Preisentwicklung der letzten 5 Jahre ersichtlich. Während bei den älteren Gewerbegebieten der 1990er und 2000er Jahre noch sehr günstige kommunale gewerbliche Baugrundstücke mit einem Preisniveau zwischen 10 €/m² und 20 €/m² angeboten wurden, liegen die neu erschlossenen und vermarkteten Gewerbegebiete eher bei einem mittleren Preis von 35 €/m² bzw. 40 €/m² (s. o.).

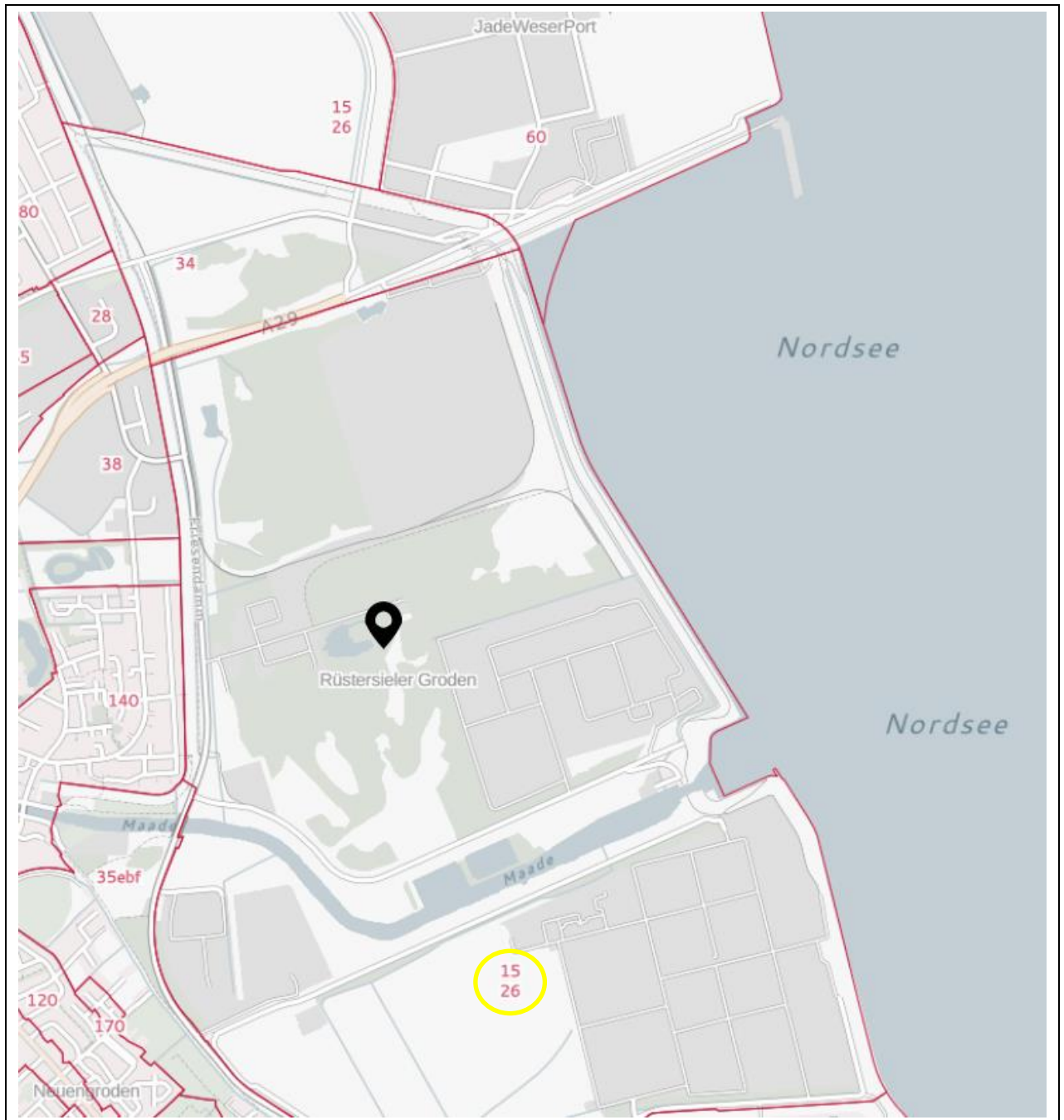


Quelle: Grundstücksmarktdaten 2026

© 2026  GAG

3.3.2 Bodenrichtwerte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m²)



Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2026

© 2026  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2026 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone (gelb markiert) einen Bodenrichtwert für ein Industriegebiet von **26 €/m² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke** sowie in Höhe von **15 €/m² für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke** ermittelt. Diese Werte beziehen sich auf Grundstücke mit einer durchschnittlichen Erschließung.

3.3.3 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Der örtliche Bodenrichtwert von 26 €/m² ist nach Einschätzung des Gutachterausschusses nur eingeschränkt für die Ermittlung des Bodenwerts der vorliegenden künftigen großflächigen Gewerbefläche geeignet, da dieser Bodenrichtwerte die neueren Kostenentwicklungen (Erschließungskosten) bzw. die Preisentwicklung von Gewerbegrundstücken in neuen Gebieten nicht ausreichend berücksichtigt.

Der Gutachterausschuss stützt die Ermittlung des Bodenwertes deshalb vornehmlich auf die neueren Kaufpreise von vergleichbaren Gewerbegrundstücken im Bereich des Wertermittlungsobjekts und im weiteren Umfeld (s. Kap. 3.3.1). Wie aus den Kaufpreisen ersichtlich ist, liegt das mittlere Preisniveau bei 35 bis 40 €/m². Aufgrund der jährlich steigenden Preisentwicklung hält der Gutachterausschuss einen Wert von **40 €/m²** als Ausgangswert für örtliche baureife Grundstücke für großflächiges Gewerbe / Industrie für angemessen.

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem mittleren Vergleichswert von 40 €/m² sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen bzw. Besonderheiten sind

- die unregelmäßige Form (wertmindernd)
- der Bewuchs und die biotopnahen Flächen (wertmindernd)
- die Leitungsrechte (wertmindernd)
- der Gleisanschluss (werterhöhend)
- die Nähe zur Autobahn und zum Hafen (werterhöhend)
- das nah gelegene Umspannwerk und die sonstigen Leitungen (werterhöhend)

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses gleichen sich diese sowohl wertmindernd als auch werterhöhend wirkenden Besonderheiten wertmäßig aus, so dass keine Wertanpassung erforderlich ist. Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu **40 €/m²**.

3.4 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 im Vergleichswertverfahren durch aktuelle bzw. indexierte Vergleichsfälle und aktuelle Bodenrichtwerte berücksichtigt. Das angewandte Wertermittlungsverfahren ist aussagefähig und führt nach Einschätzung des Gutachterausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, für das Wertermittlungsobjekt Stadt Wilhelmshaven, Gemarkung Rüstringen, Flur 33, Flurstücke 60/112, 60/115, 60/204, 67/3, 68, 69/1 zum Wertermittlungstichtag 04.09.2026 mit

40,00 €/m²

(in Worten: vierzig Euro pro Quadratmeter)

ermittelt.

Wilhelmshaven, den 04.09.2026

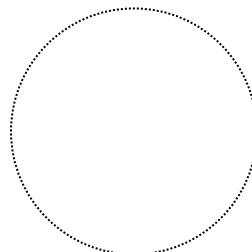
Eden	Homes	Elpel
Gutachter	Vorsitzender	Gutachter

Hiermit wird beglaubigt, dass diese Abschrift einschließlich Anlagen mit der Urschrift des Verkehrswertgutachtens übereinstimmt.

**Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Aurich
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte Aurich**

Oldenburger Straße 4, 26316 Varel
Telefon: 04451 – 919 290 Fax: 04451 – 919 200
E-Mail: gag-aur@lgl.niedersachsen.de

Varel, den 08.09.2026



(Alexander)

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber

Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems

2. Eigentümerin (1-fach)

INEOS Chlor Atlantik GmbH

2. Stadt Wilhelmshaven (1-fach)

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.