

Fotos Flurstück 44 (aufgenommen am 02.05.2024)



Ansicht von Südwesten



Ansicht vom Weg



Ansicht vom Weg



Ansicht vom Weg

### **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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634 ff.), zuletzt geändert am 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- 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 Richtlinien und Veröffentlichungen herangezogen:

- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA), Stand 20.09.2023

##### **3.1.4 Literatur**

Gutachterausschuss	Grundstücksmarktdaten, <a href="http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de">www.immobiliemarkt.niedersachsen.de</a>
Ernst/Zinkahn/ Bielenberg/Krautzberger	Kommentar zum Baugesetzbuch, Loseblatt-Ausgabe, Verlag: C. H. Beck, München
Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH
Gerardy/Möckel/Troff/ Bischoff	Praxis der Grundstücksbewertung (Loseblattsammlung), OLZOG Verlag

---

## **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 die 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 gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Baubsubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Die Verfahren sind untereinander gleichrangig, wobei dem Vergleichswertverfahren aufgrund seiner Marktnähe Priorität einzuräumen ist. Entscheidend sind jeweils die zur Verfügung stehenden Daten zur Wertermittlung.

### **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 Vergleichspreise 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 marktübliche Mieten und über 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 Werteeinfluss 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 landwirtschaftliche Fläche handelt und somit vornehmlich der Bodenwert zu ermitteln ist. Die Ermittlung des Bodenwerts hat nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu erfolgen. Derartige Objekte werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr hauptsächlich auf der Grundlage des Vergleichswertes aufgrund direkter Marktinformationen und indirekter Marktinformationen aus Bodenrichtwertkarten, Grundstücksmarktdaten und anderen Quellen gehandelt.

Die für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren benötigten Daten stehen mit geeigneten Kaufpreisen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses und Bodenrichtwerten zur Verfügung. Abweichende Grundstücksmerkmale, die den Verkehrswert beeinflussen, werden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen und nach sachverständiger Würdigung mit Zu- und Abschlägen berücksichtigt.

### 3.3 Bodenwert

Der Bodenwert unbebauter Grundstücke ist in der Regel vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Gegebenenfalls ist eine Aufteilung in Teilflächen mit unterschiedlichen Grundstücksqualitäten bzw. Nutzungsarten erforderlich. Dabei wird der Bodenwert aus einer hinreichenden 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.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann der Bodenwert gegebenenfalls auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV).

### 3.4 Vergleichswert Flurstück 70

Beim Flurstück 70 werden nach dem Katasternachweis 5.062 m<sup>2</sup> als Ackerland genutzt und 9.775 m<sup>2</sup> sind mit Wald bestanden. Diese beiden Flächen werden getrennt bewertet.

#### 3.4.1 Vergleichswerte für Ackerland

##### Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	Seit 01.01.2019
Lage	Umkreis von ca. 5 km
Grundstücksqualität	Ackerland

Aus dieser Selektion ergeben sich die nachfolgend aufgeführten 10 Kauffälle für vergleichbare Grundstücke.

Diese wurden mit dem für die Region gültigen Index (vgl. Grundstücksmarktdaten unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de)) und den Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksmerkmale (Fläche, Bodengüte) auf die Wertverhältnisse am Stichtag der Indexreihe 31.12.2023 und die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst.

Folgende Umrechnungskoeffizienten für Ackerland sind unter [www.immobiliemarkt.niedersachsen.de](http://www.immobiliemarkt.niedersachsen.de) im Bodenrichtwertsystem veröffentlicht.

Umrechnungstabelle für abweichende Fläche:

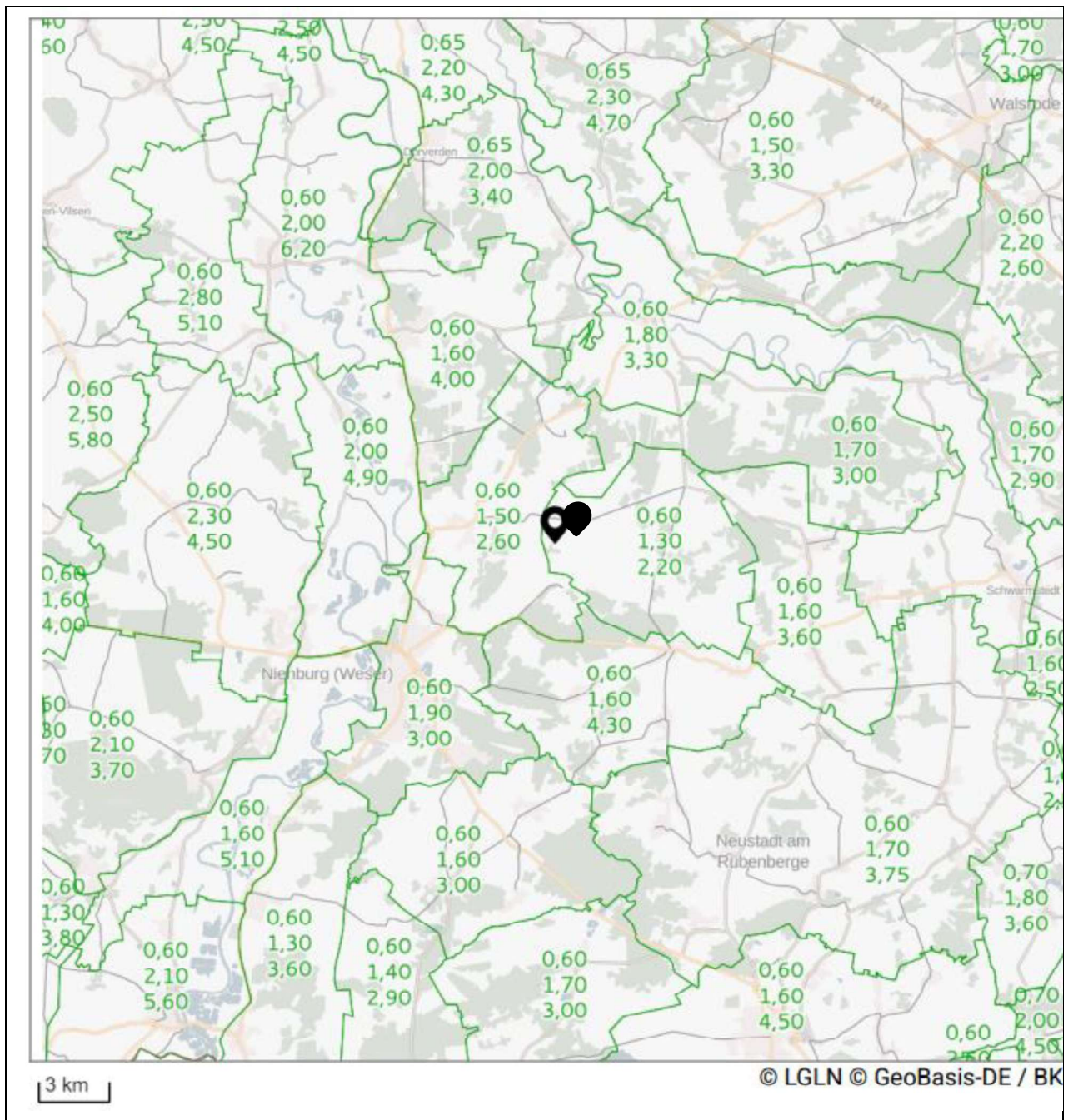
Fläche in m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient
2500	0,93
5000	0,95
10000	0,97
15000	0,99
20000	1,00
25000	1,01
30000	1,02
35000	1,03
50000	1,04
65000	1,06
80000	1,07
95000	1,08
110000	1,09

Umrechnungstabelle für abweichende Ackerzahl:

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
20	0,87
25	0,92
30	0,95
35	0,98
40	1,00
45	1,02
50	1,03
55	1,04
60	1,06
65	1,07
70	1,07



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Werte in €/m<sup>2</sup>)

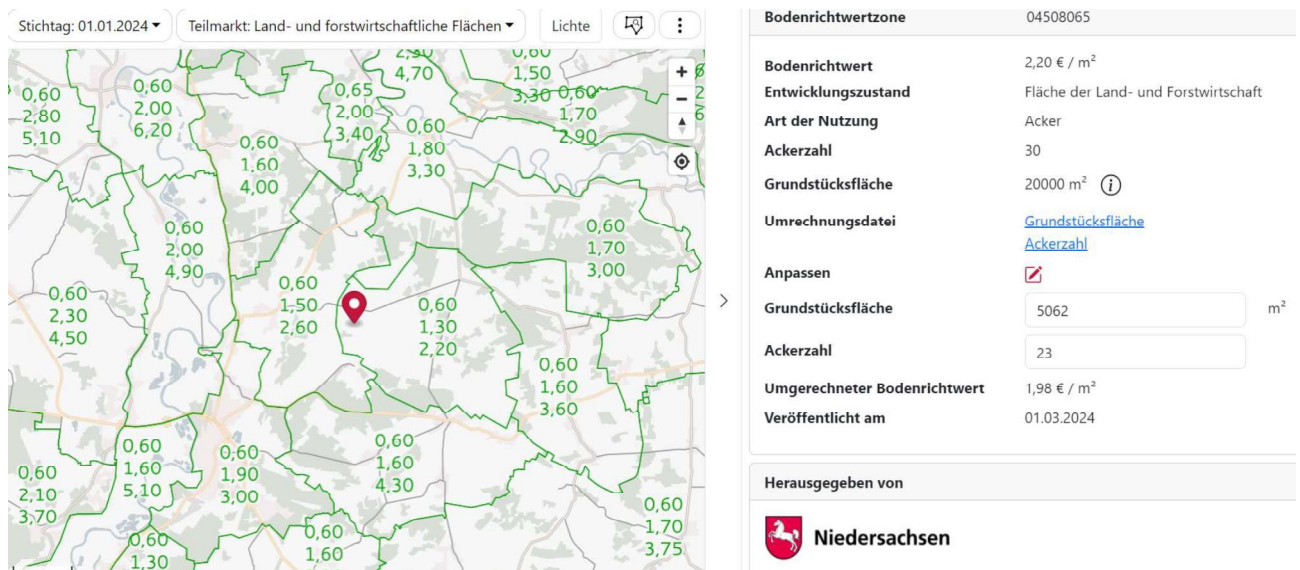


Quelle: Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses Stichtag 01.01.2024

© 2024  GAG

Der Gutachterausschuss hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 2,20 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Wert gilt für landwirtschaftliche Flächen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind mit Ackerland mit der Ackerzahl 30 und einer Grundstücksgröße von 20.000 m<sup>2</sup> beschrieben.

Aufgrund der abweichenden Merkmale des Bewertungsobjektes ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes mit den in den Grundstücksmarktdaten veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten erforderlich. Hieraus ergibt sich ein angepasster Bodenrichtwert von 1,98 €/m<sup>2</sup>.



### Zusammenfassung

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und des umgerechneten Bodenrichtwertes leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen vorläufigen Bodenwert von 2,00 €/m<sup>2</sup> ab. Bei den Vergleichspreisen sind auch Preise aus der benachbarten Bodenrichtwertzone, bei der der Bodenrichtwert höher ist, enthalten. Daher orientiert sich der Gutachterausschuss am umgerechneten Bodenrichtwert.

### Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Die zu bewertende Ackerfläche wird gemeinsam mit den beiden angrenzenden Flächen genutzt. Die zu bewertende Fläche hat daher keine eigene Auffahrt vom Weg. Diese müsste bei einer eigenständigen Nutzung erst hergestellt werden. Für diesen wirtschaftlichen Nachteil nimmt der Gutachterausschuss einen Abschlag von 5 % vor. Damit ergibt sich der Bodenwert mit 1,90 €/m<sup>2</sup>.

### **3.4.2 Vergleichswerte für Wald**

Nach dem Liegenschaftskataster hat diese Fläche die tatsächliche Nutzung Gehölz und die Bewertung Geringstland. Nach örtlicher Ansicht ist der Gutachterausschuss der Meinung, dass die Fläche als Wald zu bewerten ist.

### Vergleichswerte

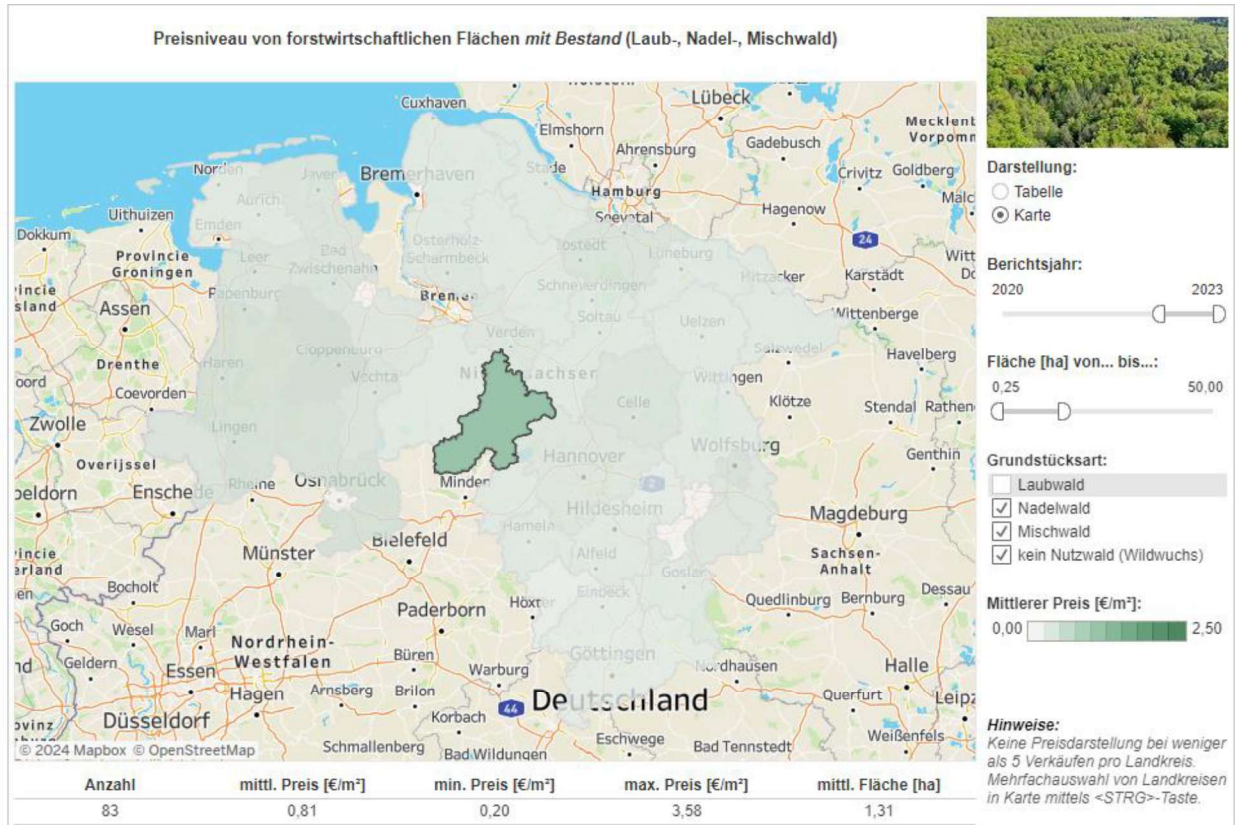
In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	Seit 01.01.2019
Lage	Umkreis von ca. 5 km
Grundstücksqualität	Mischwald, Nadelwald und kein Nutzwald (Wildwuchs)

Aus dieser Selektion ergeben sich die nachfolgend aufgeführten 20 Kauffälle für vergleichbare Grundstücke.

Lfd. Nr.	Lage	Datum	Fläche	Qualität	Vergleichs- preis
			m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>
1	Stöckse	13.02.2019	30.120	Nadelwald	1,25
2	Heemsen	11.01.2019	4.909	Mischwald	0,43
3	Heemsen	16.04.2019	14.230	Wildwuchs	0,38
4	Heemsen	24.08.2020	14.230	Wildwuchs	0,38
5	Heemsen	24.08.2020	9.297	Wildwuchs	0,35
6	Nienburg	17.02.2021	9.213	Nadelwald	0,98
7	Nienburg	11.05.2021	9.168	Nadelwald	0,65
8	Steimbke	01.06.2021	11.781	Mischwald	0,65
9	Steimbke	03.06.2021	38.194	Nadelwald	1,82
10	Steimbke	12.08.2021	118.858	Mischwald	0,63
11	Nienburg	05.08.2021	15.932	Mischwald	0,91
12	Steimbke	20.08.2021	112.073	Nadelwald	1,21
13	Steimbke	01.10.2021	11.742	Wildwuchs	0,35
14	Steimbke	10.11.2021	53.914	Nadelwald	1,15
15	Heemsen	30.06.2022	5.467	Mischwald	0,35
16	Steimbke	02.09.2022	6.218	Mischwald	1,00
17	Rethem	17.10.2019	104.350	Nadelwald	1,44
18	Rethem	08.06.2020	7.601	Nadelwald	0,79
19	Rethem	01.09.2020	41.215	Wildwuchs	0,33
20	Rethem	02.09.2020	7.666	Wildwuchs	0,38
Mittel:		Sep. 20	32334		0,77

In den Grundstücksmarktdaten sind ebenfalls mittlere Preise für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand veröffentlicht.



Danach ergibt sich für den Landkreis Nienburg bei 83 Kauffällen ein mittlerer Preis von 0,81 €/m<sup>2</sup>.

### Zusammenfassung

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen vorläufigen Bodenwert von 0,77 €/m<sup>2</sup> ab.

### Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Die zu bewertende Waldfläche liegt nicht am Weg, sondern ist nur über die davorliegende Ackerfläche zu erreichen. Für diesen wirtschaftlichen Nachteil nimmt der Gutachterausschuss einen Abschlag von 10 % vor. Damit ergibt sich der Bodenwert mit 0,70 €/m<sup>2</sup>.

### **3.4.3 Vergleichswert Flurstück 70**

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit insgesamt zu

<b>Nutzung</b>	<b>Größe</b>	<b>Bodenwertansatz</b>	<b>Bodenwert</b>
Acker	5.062 m <sup>2</sup> *	1,90 €/m <sup>2</sup> =	9.618 €
Wald	9.775 m <sup>2</sup> *	0,70 €/m <sup>2</sup> =	6.843 €
<b>Summe insgesamt:</b>	14.837 m <sup>2</sup>		<b>16.461 €</b>

### 3.5 Vergleichswert Flurstück 44

#### 3.5.1 Vergleichswerte für Wald

Nach dem Liegenschaftskataster hat diese Fläche die tatsächliche Nutzung Gehölz und die Bewertung Geringstand. Örtlich ist die Fläche mit kleineren, aufgelaufenen Nadel- und Laubbäumen bestanden.

#### Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind Kauffälle mit den nachfolgenden Merkmalen selektiert worden:

Kaufzeitpunkt:	Seit 01.01.2019
Lage	Umkreis von ca. 5 km
Grundstücksqualität	Mischwald und kein Nutzwald (Wildwuchs)

Aus dieser Selektion ergeben sich die nachfolgend aufgeführten 11 Kauffälle für vergleichbare Grundstücke.

Lfd. Nr.	Lage	Monat Jahr	Fläche	Qualität	Richtwert	Vergleichspreis
			m <sup>2</sup>		€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
1	Heemsen	Jan. 19	4909	Mischwald	2,30	0,43
2	Heemsen	Apr. 19	14230	Wildwuchs	2,30	0,38
3	Heemsen	Aug. 20	9297	Wildwuchs	2,30	0,35
4	Steimbke	Jun. 21	11781	Mischwald	2,30	0,65
5	Steimbke	Aug. 21	118858	Mischwald	2,30	0,63
6	Nienburg	Aug. 21	15932	Mischwald	3,20	0,91
7	Steimbke	Okt. 21	11742	Wildwuchs	3,20	0,35
8	Heemsen	Jun. 22	5467	Mischwald	3,20	0,35
9	Steimbke	Sep. 22	6218	Mischwald	3,20	1,00
10	Rethem	Sep. 20	41215	Wildwuchs	3,20	0,33
11	Rethem	Sep. 20	7666	Wildwuchs	2,90	0,38
Mittel:		Jan. 21	22483		2,90	0,52

In den Grundstücksmarktdaten sind ebenfalls mittlere Preise für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand veröffentlicht.



Danach ergibt sich für den Landkreis Nienburg ein mittlerer Preis von 0,53 €/m<sup>2</sup>.

### Zusammenfassung

Auf Grundlage der oben aufgeführten Vergleichspreise und der veröffentlichten Grundstücksmarktdaten leitet der Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt einen vorläufigen Bodenwert von rund 0,50 €/m<sup>2</sup> ab.

### Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes

Die zu bewertende Waldfläche liegt am Weg und ist gut zu erreichen. Andererseits ist die Fläche nass, uneben und der Baumbestand nicht hochwertig. Insgesamt hält der Gutachterausschuss einen Bodenwert von 0,50 €/m<sup>2</sup> für angemessen.

### 3.5.2 Vergleichswert Flurstück 44

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich damit insgesamt zu

Nutzung	Größe	Bodenwertansatz	Bodenwert
Wald	15.054 m <sup>2</sup> *	0,50 €/m <sup>2</sup> =	7.527 €
<b>Summe insgesamt:</b>	15.054 m <sup>2</sup>		<b>7.527 €</b>

---

### 3.6 Vergleichswert gesamtes Grundstück

Vergleichswert Flurstück 70		16.461 €
Vergleichswert Flurstück 44		7.527 €
Vergleichswert des gesamten Grundstücks		23.988 €
<b>gerundet</b>		<b>24.000 €</b>

### 3.7 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 Bodenwert im Vergleichswertverfahren durch geeignete Vergleichsfälle 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 Grundbuch von Heemsen, Blatt 383, Lfd. NR. 10 zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.05.2024 mit

**24.000 €**

**(in Worten: Vierundzwanzigtausend Euro)**

ermittelt.

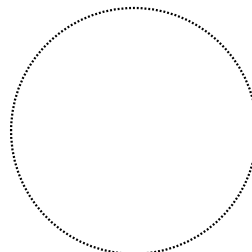
Nienburg, den 02.05.2024

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

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

Brückenstraße 8, 31582 Nienburg  
Telefon: 05021 - 808 149 Fax: 04271 - 801 502  
E-Mail: gag-sul-ver@lgl.niedersachsen.de

Nienburg, den 16.05.2024



im Auftrage

---

Ausfertigungen:

1. Auftraggeber: (6-fach)

Amtsgericht Nienburg/Weser  
Berliner Ring 98  
31582 Nienburg/Weser

## **Anlagen zum Gutachten**

### **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.