

Deckblatt

Objekt:	Grundstück bebaut mit Betriebsgebäude, Woldweg 6 B, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen
Gutachtennummer:	06/10/09 – Erweiterte Fassung (2025)
Erstellungsdatum:	06.03.2025
Wertermittlungstichtag:	01.10.2025
Auftraggeber:	Dennis Schütt

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Auftrag
2. Grundlagen der Wertermittlung
3. Objektbeschreibung
4. Lage
5. Baurechtliche Situation
6. Marktanalyse
7. Wertermittlungsverfahren
8. Zusammenfassung und Gutachteraussage
9. Hinweise und besondere Vorbehalte
10. Anlagen

1. Anlass und Auftrag

Das vorliegende Gutachten wurde von Dennis Schütt beauftragt, um den Verkehrswert des Grundstücks Woldweg 6 B in Bad Zwischenahn, OT-Wehnen, zu ermitteln. Das Gutachten dient als Entscheidungsgrundlage für Kauf-, Verkaufs- oder Finanzierungsüberlegungen und berücksichtigt sowohl die bestehende gewerbliche Nutzung (Büro) als auch die vorhandene Wohnnutzung im Obergeschoss. Die Bewertung erfolgt umfassend anhand aktueller Marktdaten und gesetzlicher Rahmenbedingungen.

2. Grundlage der Wertermittlung

Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB):

Insbesondere § 194 BauGB bildet die Basis für die Ermittlung des Verkehrswerts. Dieser Paragraph definiert, dass der Wert eines Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist, ohne Einfluss außergewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse.

(Quelle: BauGB – Gesetze im Internet)

Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

Diese Verordnung regelt die maßgeblichen Grundsätze und Verfahren zur Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken.

Wertermittlungsrichtlinien (WertR):

Ergänzend zur ImmoWertV geben die Richtlinien detaillierte Anweisungen zur Bewertung, insbesondere hinsichtlich der Normalherstellungskosten (NHK 2000).

Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Diese Verordnung legt die bauliche Nutzung von Grundstücken fest und ist insbesondere relevant, wenn eine Umnutzung in reinen Wohnraum in Betracht gezogen wird.

(Quelle: [BauNVO – BMWSB](#))

Methodische Grundlagen:

Bodenwertverfahren:

Hier wird der reine Bodenwert anhand aktueller Bodenrichtwerte und vergleichbarer Flächen ermittelt.

Ertragswertverfahren:

Dieses Verfahren bewertet den nachhaltig erzielbaren Ertrag aus der Immobilie, indem die zukünftigen Mieteinnahmen unter Anwendung eines marktüblichen Kapitalisierungszinses (Yield) abgezinst werden.

Vergleichswertverfahren:

Durch den Abgleich mit realen Transaktionspreisen vergleichbarer Objekte in der Region wird eine Plausibilisierung der ermittelten Werte erreicht.

Aktuelle Marktberichte von renommierten Instituten wie JLL, Colliers und bulwiengesa sowie offizielle Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Niedersachsen bilden die Datenbasis für diese Bewertung.

3. Objektbeschreibung

Grundstücksdaten:

Objektart:	Grundstück bebaut mit einem Betriebsgebäude/
Erbbaurecht:	Nein
Anschrift:	Woldweg 6 B, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen
Gemarkung:	Woldweg 6B
Flur:	46
Flurstück/e:	40/35 mit 18 m ² und 40/39 mit 484 m ² und 40/51 mit 379 m ²
Grundstücksgröße:	881 m ² gesamt
Denkmalschutz:	Nein

Bebauung und Flächenangaben (laut Objektdaten Bestand Woldweg 6 B):

Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte mit Mischnutzung
Baujahr:	2013
Flächenaufteilung:	Wohnfläche: 80 m ² Bürofläche: 80 m ² Balkon/Terrasse: 20 m ² Maschinenhalle: 410 m ² 2 Garagen: ca. 100 m ² Gesamt: 160 m ² Wohn/Nutzfläche zzgl. 100 m ² Garagen.

Kurzbeschreibung des Objekts:

Das Objekt besteht aus einem massiven Gebäude, das in funktionale Nutzungseinheiten unterteilt ist. Das zweigeschossige Gebäude besteht aus einer Bürofläche im Erdgeschoss sowie einer vermieteten Wohnung im Obergeschoss. Das angebaute Gebäude umfasst 2 Garagen. Die Oberwohnung hat einen separaten Eingang.

Technische und bauliche Ausstattung:

Standardmäßige Bauqualität, gut gepflegt
Heizung über separate Anlage, Wärmeabgabe über Plattenheizkörper
Fenster: Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung
Fußböden: Standard, gepflegt (Fliesen und Teppichböden)
Sanitäre Anlagen: Normalausstattung, gut instand gehalten
Energie-Label: G (moderate energetische Standards)

3. Objektbeschreibung

Gebäudebeschreibung im Detail:

Bauweise und Konstruktion:

Massivbauweise mit tragenden Wänden aus Kalksandstein.

Das Dach ist ein flaches Satteldach, eingedeckt mit Wellplatten, was für eine robuste und langlebige Konstruktion spricht.

Innenausstattung:

Das Gebäude ist insgesamt Standardmäßig ausgestattet und in einem guten Zustand. Alles ist funktionsfähig und kann problemlos genutzt werden.

Sanitäre Anlagen:

Vollwärtige Badezimmer vorhanden. Mit ebenerdiger Dusche und Badewanne.

Technische Ausstattung:

Das Gebäude ist in standardmäßige Bauqualität, gut gepflegt. Mit einer separaten Heizanlage ausgestattet, wobei die Wärmeabgabe über moderne Plattenheizkörper erfolgt. Fußboden in Fliesen und Teppichböden. Fenster und Türen bestehen aus Kunststoff (Fenster mit Zweischiebenisolierverglasung). Energie-Label G

Außenanlagen:

Befestigte Flächen (Betonpflaster und Asphaltflächen), ordnungsgemäße Entwässerung

2 Garagenplätze, 2 Außenstellplätze

Balkon-/Terrassenflächen ca. 20 m²

Erreichbarkeit:

Das Gebäude wird über den Betriebshof angefahren. Die Erschließung ist gesichert. Eine Nutzung für Wohn-/und Gewerbezwecke somit ohne Probleme möglich. Stellplätze für Besucher ebenfalls vorhanden.

(Quelle: Objektdaten Bestand Woldweg 6 B.pdf,)

4.. Lage

Makrolage:

Das Bewertungsobjekt liegt in Bad Zwischenahn, Landkreis Ammerland, mit ausgezeichneter Nähe zu Oldenburg. Die wirtschaftlich starke Region verzeichnet kontinuierliches Bevölkerungswachstum (+18,9 % in 5 Jahren), einen positiven Wanderungssaldo (+14,3/1.000 Einwohner) und stabile wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die Arbeitslosenquote beträgt aktuell nur 4,3 % und verdeutlicht die solide Wirtschaftsstruktur.

Regionale Wirtschaftsdaten:

Der Landkreis Ammerland zählt etwa 106.000 Einwohner und profitiert von einer diversifizierten Wirtschaftsstruktur. Die Region zeichnet sich durch eine hohe Kaufkraft, stabile Beschäftigungszahlen und einen dynamischen Immobilienmarkt aus.

Infrastruktur:

Gute Anbindung (A28, ÖPNV, Bahnhof Oldenburg-Wechloy ca. 4 km)
Hervorragende Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Gesundheitseinrichtungen (Karl-Jaspers-Klinik ca. 900 m entfernt) Vielfältige Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe
(Quelle: Infas360-Report Bad Zwischenahn, 2025, www.infas360.de)

Mikrolage:

Das Objekt befindet sich in einem überwiegend gewerblich genutzten Gebiet, das jedoch aufgrund der Nähe zu Wohngebieten (z. B. im Ortsteil Ofen) und zur Stadt Oldenburg ein hohes Entwicklungspotenzial aufweist. Die Wohneinheit schaut lediglich ins Grüne und hat keine Beeinträchtigungen.

Umfeld:

In unmittelbarer Nähe befinden sich weitere Gewerbeimmobilien, jedoch auch Ansätze von Wohnnutzung – was den Markt für Mischnutzungen stärkt.

Lagequalität:

Die Lage an der Grenze zwischen Ammerland und Oldenburg ermöglicht es, sowohl den Vorortcharakter als auch die Nähe zu urbanen Zentren optimal zu nutzen.

5. Baurechtliche Situation

Das Grundstück ist aktuell gewerblich und teilweise zu Wohnzwecken genutzt.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Eintragungen bekannt, die den Verkehrswert negativ beeinflussen würden.

Aufgrund der Mischlage ist das Grundstück flexibel nutzbar, was eine zukunftssichere Perspektive bietet.

Durch die Ende 2024 in Kraft getretene Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) ergeben sich zusätzliche baurechtliche Möglichkeiten, insbesondere im Bereich der Innenverdichtung und Gebäudevergrößerung durch Aufstockung. Vor diesem Hintergrund besteht für das bewertete Grundstück erhebliches Potenzial, das bei einer baulichen Erweiterung und Aufstockung berücksichtigt werden sollte. Eine solche Maßnahme könnte den Verkehrswert nachhaltig erhöhen.

6. Marktanalyse

Regionale Marktverhältnisse:

Regionale Immobilienpreisentwicklung:

Der Markt in Bad Zwischenahn/Ammerland zeigt trotz Zinsanstieg eine stabile Nachfrage nach Mischnutzungsobjekten (Büro und Wohnen).

Vergleichbare Objekte wurden zuletzt zwischen 800.000 € und 1.100.000 € gehandelt.

Vergleichsobjekte:

Ein ähnliches Gewerbeobjekt mit Mischnutzung in Oldenburg (Baujahr 2013) erzielte kürzlich einen Kaufpreis von rund 990.000 €.

In Edeweicht (Randlage Ammerland) wurde ein ähnliches Betriebsgebäude mit Büro- und Lagerflächen (546 m²) für 645.000 € angeboten.

Ein reines Wohnobjekt am Woldweg wurde für rund 359.000 € (1.230 €/m² Wohnfläche) angeboten.

Diese Beispiele bestätigen die Werthaltigkeit von Mischnutzungsobjekten in der Region.

6. Marktanalyse

Regionale Immobilienpreisentwicklung:

Der Markt in Bad Zwischenahn/Ammerland zeigt trotz Zinsanstieg eine stabile Nachfrage nach Mischnutzungsobjekten (Büro und Wohnen). Vergleichbare Objekte wurden zuletzt zwischen 800.000 € und 1.100.000 € gehandelt.

Vergleichsobjekte:

Ein ähnliches Gewerbeobjekt mit Mischnutzung in Oldenburg (Baujahr 2013) erzielte kürzlich einen Kaufpreis von rund 990.000 €.

In Edewecht (Randlage Ammerland) wurde ein ähnliches Betriebsgebäude mit Büro- und Lagerflächen (546 m²) für 645.000 € angeboten.

Ein reines Wohnobjekt am Woldweg 6 wurde für rund 359.000 € (1.230 €/m² Wohnfläche) angeboten.

Diese Beispiele bestätigen die Werthaltigkeit von Mischnutzungsobjekten in der Region.

7. Wertermittlungsverfahren

Bodenwertverfahren

Grundstücksfläche:	863 m ²
Aktueller Bodenrichtwert (2025):	160 €/m ²
Bodenwert =	138.080 €

Sachwertverfahren (Sachwert Gebäude)

Gebäudewert (Baujahr 2013, mittlerer Standard): ca. 316.480 € mit Restnutzungsdauer

Doppelgarage: zusätzlich ca. 25.000 €

Sachwert insgesamt (ohne Bodenwert): **ca. 341.480 €**

Ertragswertverfahren

Bürofläche (EG ca. 80 m²): 9 €/m² × 80 m² × 12 Monate = 8.640 €/Jahr

Wohnfläche (OG ca. 80 m²): vermietet mit 600 €/Monat × 12 Monate = 7.200 €/Jahr

Gesamtertrag jährlich netto: ca. 17.840 €/Jahr

Kapitalisierungszins (marktüblich für Mischobjekte): 5 %

Gebäudeertragswert: 17.280 € / 0,05 = 345.600 €

Zusammenfassung der Werte:

Gebäudeertragswert: 345.600 €

7. Wertermittlungsverfahren

Vergleichswertverfahren (PriceHubble-Datenmodell, Februar 2025):

Marktwertermittlung laut PriceHubble für Woldweg 6 B: ca. 420.000 € (realistische aktuelle Markteinschätzung 2025)

Endgültige Verkehrswertermittlung:

Unter Integration der Verfahren, aktueller regionaler Marktberichte sowie Vergleichsobjekte liegt der **Gesamtverkehrswert bei ca. 369.000 €**.

(Quelle: Marktwerteinschätzung 05. Februar 2025, erstellt von Kaveh Immobilien / PriceHubble)

8. Zusammenfassung und Gutachteraussage (Stand 2025)

Verkehrswert (aktuell 2025): 369.000 €

Dieser Wert stellt eine umfassende Bewertung auf Grundlage aktueller Daten, vergleichbarer Objekte und realistischer Marktkonditionen dar. Er berücksichtigt den Wertzuwachs der letzten Jahre, bestätigt durch aktuelle Marktberichte und Vergleichstransaktionen im Raum Bad Zwischenahn / Oldenburg.

9. Hinweise und besondere Vorbehalte

Haftungsausschluss:

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Ermittlung des Verkehrswerts und ersetzt keine umfassende technische Prüfung (z. B. in Bezug auf Altlasten, Schadstoffprüfungen oder bauphysikalische Untersuchungen).

Baulasten und rechtliche Einschränkungen:

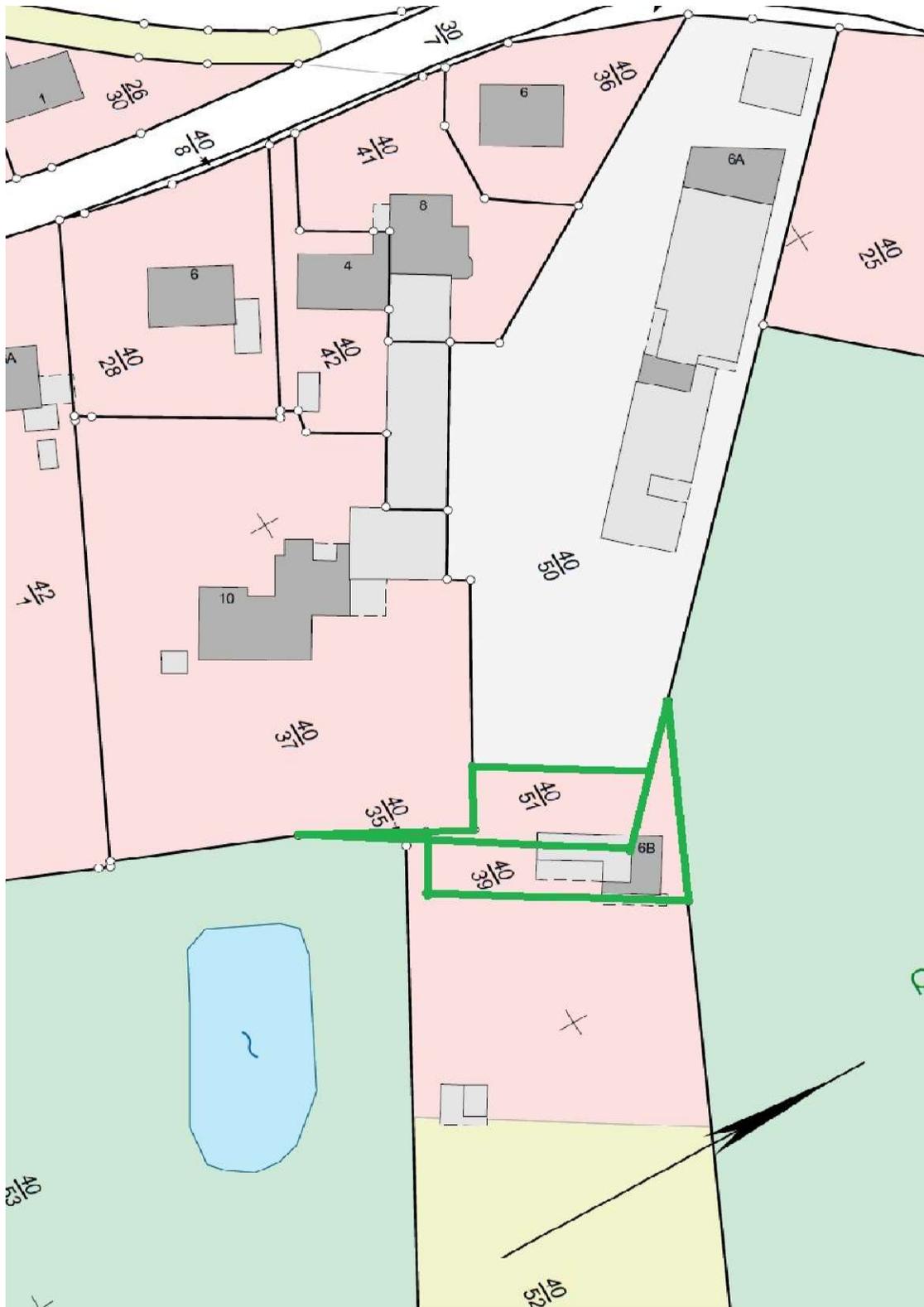
Bestehende Baulasten (z. B. Wegerechte, Leitungsrechte) wurden berücksichtigt, mindern jedoch den Verkehrswert nicht wesentlich. Änderungen durch zukünftige Genehmigungen oder Umnutzungsbeschlüsse können den Wert beeinflussen.

Marktdynamik:

Die Bewertung basiert auf den aktuellen Marktbedingungen (Stand 2025). Veränderungen in der wirtschaftlichen Lage oder regionale Trends können zu einer Anpassung des Verkehrswerts führen.

Wertermittlung

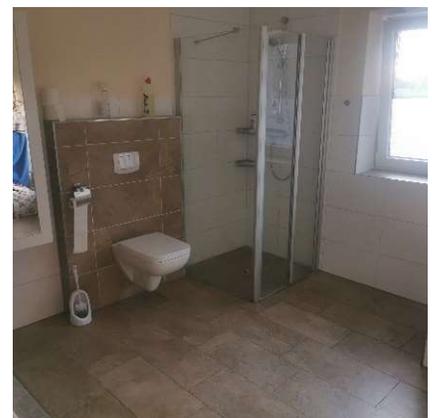
Massivhaus Bau Konrad GmbH & Co. KG
Projekt – Woldweg, Bad Zwischenahn



Wertermittlung

KONRAD
MASSIVHAUS BAU

Massivhaus Bau Konrad GmbH & Co. KG
Projekt – Woldweg, Bad Zwischenahn

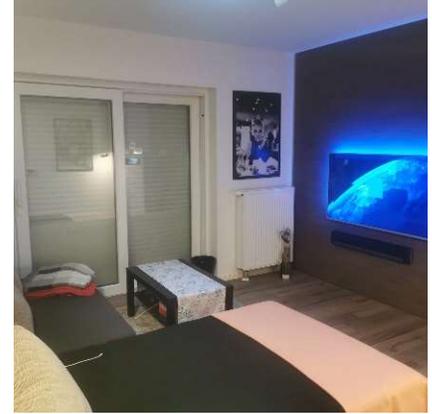


KONRAD
MASSIVHAUS BAU

Wertermittlung

KONRAD
MASSIVHAUS BAU

Massivhaus Bau Konrad GmbH & Co. KG
Projekt – Woldweg, Bad Zwischenahn



Kontakt

Sven Beckmann (Projektleitung/Projektentwicklung)

Tel. 04213370-19

projektleitung@massivhaus-bau-konrad.de

www.massivhaus-bau-konrad.com

KONRAD
MASSIVHAUS BAU