

Deckblatt

Objekt:	Grundstück bebaut mit Betriebsgebäude, Woldweg 8, 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

Dieses Verkehrswertgutachten wurde von Dennis Schütt in Auftrag gegeben, um den aktuellen Verkehrswert des Grundstücks Woldweg 8, bebaut mit einem Einfamilienhaus, zu ermitteln. Ziel ist es, eine umfassende, transparente und realistische Bewertung als Grundlage für zukünftige Investitions-, Finanzierungs- oder Verkaufsentscheidungen bereitzustellen.

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.

(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 Einfamilienhaus
Erbbaurecht:	Nein
Anschrift:	Woldweg 8, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen
Gemarkung:	Woldweg 8
Flur:	46
Flurstück/e:	40/41 mit 1.144 m ²
Grundstücksgröße:	1.144 m ² gesamt
Denkmalschutz:	Nein

Bebauung und Flächenangaben (laut Objektdaten Bestand Woldweg 8):

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise (massiv)
Baujahr:	1985
Wohn-/Nutzfläche:	313 m ²
Balkon/Terrasse:	65 m ²
NFL wie Garage, Geräte, Heiz.,:	50 m ²
Bruttogeschossfläche (BGF):	420 m ²
Bruttorauminhalt (BRI):	1.454 m ³
Bodenrichtwert:	160 €/m ²
Erbbaurecht/Denkmalschutz:	nicht vorhanden

Kurzbeschreibung des Objekts:

Massives, zweigeschossiges Einfamilienhaus, Baujahr 1985, mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden. Das Gebäude besitzt eine Doppelgarage, Wintergarten sowie einen großzügigen Balkon/Terrasse von ca. 80 m² Gesamtfläche (aktualisiert).

Technische und bauliche Ausstattung:

Gaszentralheizung (Viessmann, Edelstahl Warmwasserspeicher)
Fenster: Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung
Fußböden: Parkett, Fliesen und Laminat (Modernisierungsbedarf in Teilbereichen)
Sanitäreinrichtungen: gepflegter Standard, modernisierungsbedürftig
Elektroinstallation gemäß aktuellen VDE-Standards

3. Objektbeschreibung

Außenanlagen:

Gartenanlage, pflegeleicht gestaltet, teilweise mit Naturstein und Klinker gepflasterte Wege
Großzügige Terrassenanlage aus Bongossiholz mit Zierteich
Zaunanlage: Verblendpfeiler kombiniert mit Holzelementen
Doppelgarage sowie zwei Außenstellplätze vorhanden
(Quelle: Objektdaten Bestand Woldweg 8.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.

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:

Ruhige, dennoch zentrale Wohnlage am Woldweg, wenige Minuten zur Ortsmitte von Ofen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie Gesundheitseinrichtungen sind schnell erreichbar. Optimale Anbindung an Oldenburg (ca. 4 km zum Bahnhof Oldenburg-Wechloy).
(Quelle: Infas360, Februar 2025)

Umfeld:

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

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 zukunftsichere 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:

Immobilien in Bad Zwischenahn/Ammerland zeigen stabile Preise. Vergleichbare Objekte (250–400 m² Wohnfläche) liegen preislich zwischen 700.000 € und 1.200.000 €. Bodenrichtwerte aktuell: 160 €/m² (ergibt Bodenwert von 183.040 € bei 1.144 m² Grundstücksfläche).

Vergleichsobjekte:

Ähnliche Objekte in Bad Zwischenahn werden aktuell zwischen 650.000 € und 950.000 € gehandelt.

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

Diese Beispiele bestätigen die Werthaltigkeit von Objekten 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 reines Wohnobjekt am Woldweg wurde für rund 359.000 € (1.230 €/m² Wohnfläche) angeboten.

Diese Beispiele bestätigen die Werthaltigkeit von Mischnutzungsobjekten in der Region.

7. Wertermittlungsverfahren

Bodenwertverfahren

Grundstücksfläche:	1.144,- €/m ²
Aktueller Bodenrichtwert (2025):	160,- €/m ²
Bodenwert =	183.040,- €

Ertragswertverfahren

Wohnfläche (ca. 311 m ²): 9 €/m ² × 311 m ² × 12 Monate =	33.588 €/Jahr
Garage (45,- € pauschal/Monat)	540 €/Jahr
Gesamtertrag jährlich netto:	ca. 34.128 €/Jahr
Kapitalisierungszins (marktüblich für Mischobjekte): 5 %	682.560 €

Sachwertverfahren

Gebäudewert 311 m ² × 1.221 €/m ² =	379.731,- €
Abzüglich 10 % Nutzungsdauer =	37.973,- €
Bodenwert:	183.040,- €
Sachwert =	524.798,- €

Zusammenfassung der Werte:

Sachwert:	524.798 €
Ertragswert:	682.560 €

Es werden die Werte zusammengerechnet und durch Anzahl geteilt, um den Mittelwert und somit den Verkehrswert zu ermitteln. Somit liegt der Wert bei

603.679,- €

7. Wertermittlungsverfahren

Endgültige Verkehrswertermittlung:

Unter Integration der Verfahren, aktueller regionaler Marktberichte sowie Vergleichsobjekte liegt der **Gesamtverkehrswert bei**

ca. 605.000,- €.

8. Zusammenfassung und Gutachteraussage (Stand 2025)

Der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Woldweg 8 in Bad Zwischenahn OT Wehnen beträgt zum Bewertungsstichtag 01.03.2025:

605.000,- €

Diese Bewertung berücksichtigt umfassend: Bodenwert, Sachwert und Ertragswert des Gebäudes und der Nebengebäude inkl. Außenanlagen. Aktuelle Marktentwicklung und regionale Vergleichswerte aus 2025 wurden berücksichtigt. Die Bewertung liegt in der marktüblichen Preisspanne vergleichbarer Objekte und berücksichtigt realistisch Modernisierungsbedarfe.

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:

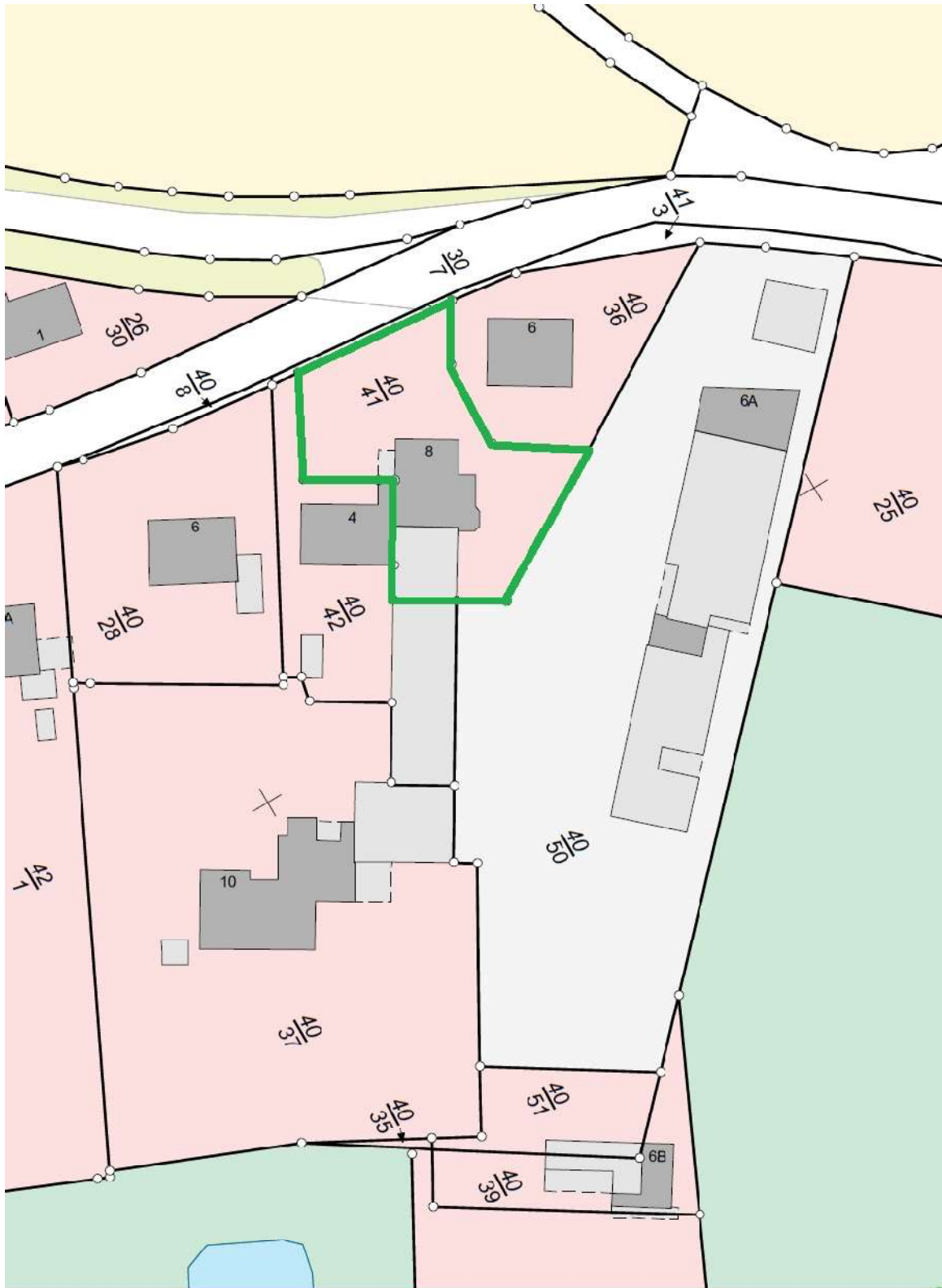
Die Bewertung basiert auf den aktuellen Marktbedingungen (Stand 2025). Veränderungen in der wirtschaftlichen Lage oder regionale Trends können zu einer Anpassung des Verkehrswerts führen.

Wertermittlung

KONRAD
MASSIVHAUS BAU

Massivhaus Bau Konrad GmbH & Co. KG

Projekt – Woldweg, Bad Zwischenahn



KONRAD
MASSIVHAUS BAU

Wertermittlung

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

KONRAD
MASSIVHAUS BAU



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