

Deckblatt

Objekt:	Grundstück bebaut mit Betriebsgebäude, Woldweg 10, 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 Verkehrswertgutachten wurde von Dennis Schütt beauftragt, um den aktuellen Verkehrswert des bebauten Grundstücks Woldweg 10, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen, zu ermitteln. Ziel des Gutachtens ist eine detaillierte, marktgerechte Bewertung, welche aktuelle regionale Entwicklungen und bauliche Besonderheiten berücksichtigt. Es dient als Entscheidungsgrundlage für zukünftige Verkaufs-, Investitions- oder Finanzierungsmaßnahmen.

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 10, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen
Gemarkung:	Woldweg 10
Flur:	46
Flurstück/e:	40/37 mit 4.252 m ²
Grundstücksgröße:	4.252 m ² gesamt
Denkmalschutz:	Nein

Bebauung und Flächenangaben (laut Objektdaten Bestand Woldweg 8):

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus mit Schwimmbad (massiv)
Baujahr:	1975
Wohn-/Nutzfläche:	580 m ²
Schwimmbad:	90 m ² Funktion konnte nicht geprüft werden
Bodenrichtwert:	160 €/m ²
Erbbaurecht/Denkmalschutz:	nicht vorhanden

Kurzbeschreibung des Objekts:

Massives, Einfamilienhaus mit Schwimmbad, teilweise unterkellert, Baujahr 1985, Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Ein Renovierungsstau ist erkennbar.

Technische und bauliche Ausstattung:

Heizung: Ölzentralheizung, Plattenheizkörper
Fenster: Kunststofffenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung, teilweise Holzfenster
Böden: Teppich und keramische Beläge, Nassräume raumhoch gefliest
Elektroinstallation gemäß aktuellen VDE-Standards. Energieangaben nicht vorhanden.

Außenanlagen:

Große befestigte Flächen (Aquadrainstein, Betonpflaster)
Doppel-Carport und großzügige Gartenflächen (ca. 1.500 m² Rasenfläche)
Hochwertig gestalteter Eingangsbereich mit schmiedeeisernen Toren

4.. Lage

Makrolage:

Die Gemeinde Bad Zwischenahn liegt im wirtschaftsstarke Landkreis Ammerland. Die Region profitiert von einer positiven Bevölkerungsentwicklung (+18,9 % seit 2020) und hervorragender Anbindung an die Universitätsstadt Oldenburg (ca. 158.000 Einwohner). Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und bietet neben guter Verkehrsanbindung (Autobahn A28, ÖPNV) vielfältige Nahversorgungs-, Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangebote.

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 als Wohnnutzung ausgewiesen und voll erschlossen. Es bestehen zwei Baulasten (Baulastenverzeichnis Nr. 2227): Verpflichtung, Wohngebäude dem benachbarten Gewerbebetrieb zur Verfügung zu stellen (betriebsbezogene Wohnnutzung).

Keine weiteren baurechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Einschränkungen bekannt.

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:

Die Immobilienpreise in Bad Zwischenahn zeigen trotz Zinsanstiegs in den letzten Jahren stabile bis leicht steigende Tendenzen. Vergleichsobjekte mit ähnlicher Größe und Ausstattung im Großraum Oldenburg-Ammerland liegen aktuell bei Preisen zwischen 700.000 € und 1.200.000 €, abhängig von Lage, Ausstattung und Grundstücksgröße.

Bodenrichtwerte liegen aktuell im näheren Umkreis bei ca. 160 €/m² (Gesamtgrundstückswert: ca. 683.200 € bei 4.270 m² Grundstück)

Ähnliche große Wohnobjekte (ca. 500 bis 700 m² Wohnfläche) erreichen derzeit Marktpreise zwischen 750.000 € und bis zu 1.300.000 €, abhängig von Ausstattung, Zustand und Lagequalität.

7. Wertermittlungsverfahren

Bodenwertverfahren

Grundstücksfläche:	4.252,- €/m ²
Aktueller Bodenrichtwert (2025):	160,- €/m ²
Bodenwert =	680.320,- €

Ertragswertverfahren

Wohnfläche (ca. 580 m ²): 8 €/m ² × 580 m ² × 12 Monate =	55.680 €/Jahr
Carport (45,- € pauschal/Monat)	540 €/Jahr
Gesamtertrag jährlich netto:	ca. 56.220 €/Jahr
Kapitalisierungszins (marktüblich für Mischobjekte): 5 %	1.124.400 €
Anpassung wegen renovierungsstau und Vermietbarkeit.	796.200 €

Sachwertverfahren

Gebäudewert 580 m ² × 1.121 €/m ² =	650.180,- €
Abzüglich 20 % Nutzungsdauer =	153.468,- €
Abzüglich Renovierungsstau =	345.303,- €
Bodenwert:	680.320,- €
Abzüglich Anpassung Marktwert	126.468,- €
Sachwert =	705.243,- €

Zusammenfassung der Werte:

Sachwert:	705.243,- €
Ertragswert:	835.200,- €
Ermittelter Wert / Schnitt:	750.722,- €

Es werden die Werte zusammengerechnet und durch Anzahl geteilt, um den Mittelwert und somit den Verkehrswert zu ermitteln. Das Grundstück hat keine eigene Zuwegung sondern ein Recht über den Nachbargrundstück. Beim separaten Verkauf Wertmindernd zu berücksichtigen. Realistischer Verkehrswert

Verkehrswert: **619.000,- €**

Verkehrswert für den Einzelverkauf.

7. Wertermittlungsverfahren

Endgültige Verkehrswertermittlung:

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

ca. 619.000,- €.

8. Zusammenfassung und Gutachteraussage (Stand 2025)

Der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Woldweg 10 in Bad Zwischenahn OT Wehnen beträgt zum Bewertungsstichtag 01.03.2025:

619.000,- €

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:

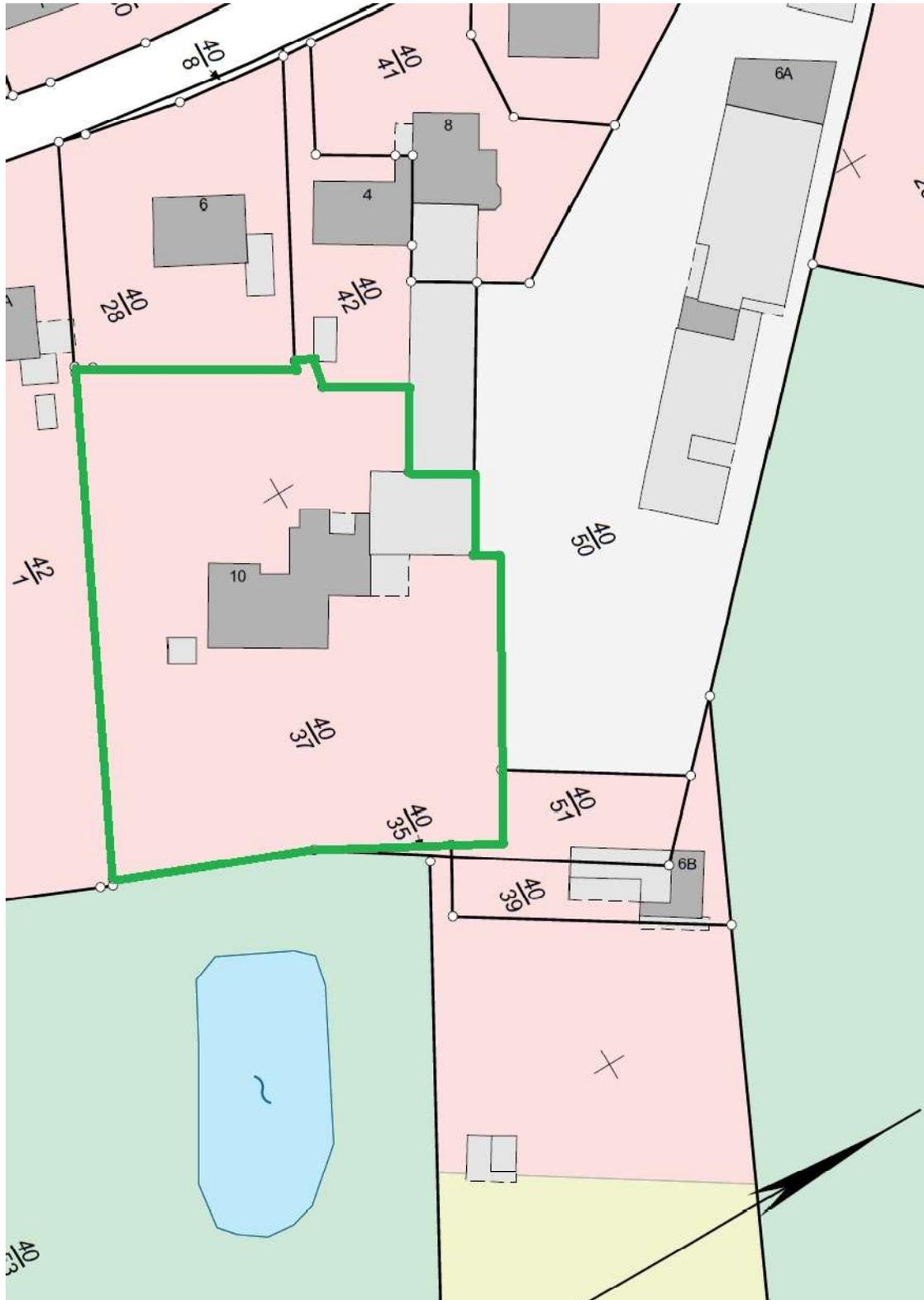
Bestehende Baulasten (z. B. Wegerechte, Leitungsrechte) wurden berücksichtigt, mindern jedoch den Verkehrswert nicht wesentlich. Änderungen durch zukünftige Genehmigungen oder Umnutzungsbeschlüsse können den Wert beeinflussen.

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

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



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