

Deckblatt

Objekt:	Grundstück bebaut mit Betriebsgebäude, Grote Wisch 4, 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:	Grote Wisch 4, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen
Gemarkung:	Grote Wisch 4
Flur:	46
Flurstück/e:	40/42 mit 989 m ²
Grundstücksgröße:	989 m ² gesamt
Denkmalschutz:	Nein

Bebauung und Flächenangaben (laut Objektdaten Bestand Grote Wisch 4):

Gebäudetyp:	Einfamilienhaus mit Schwimmbad (massiv)
Baujahr:	1985
Wohn-/Nutzfläche:	206 m ²
BGF und BRI:	320 m ² ; 900 m ³
Bodenrichtwert:	160 €/m ²
Erbbaurecht/Denkmalschutz:	nicht vorhanden

Kurzbeschreibung des Objekts:

Massives, Zweifamilienhaus, teilweise unterkellert, Baujahr 1985, altersbedingter Zustand.

Technische und bauliche Ausstattung:

Massivbauweise, zweischaliges Mauerwerk mit Luftschicht und Verblenderfassade
Ursprünglich Flachdach, später Satteldach mit Betondachsteinen ergänzt
Kunststofffenster mit Zweischeibenisolierverglasung
Innenböden überwiegend Laminat, Küchen und Bäder gefliest
Gepflegte Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Heizung zentral über angrenzendes Gebäude (Abrechnung über Wärmemengenzähler)

Außenanlagen:

Gepflasterte Zufahrt, freistehende Garage und großzügiger Gartenbereich mit Holzzaun (2 m hoch)
(Quelle: Objektdaten Bestand Grote Wisch 4, März 2025)

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.

Baurechtliche Situation

Kein Bebauungsplan, das Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet

Bestehende Baulasten (Vereinigungsbaulast, Betriebswohnungsbindung) mindern den Verkehrswert nicht wesentlich, dienen lediglich der Regelung der Bebauung und Nutzung

5. Baurechtliche Situation

Kein Bebauungsplan, das Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet
Bestehende Baulasten (Vereinigungsbaulast, Betriebswohnungsbindung) mindern den Verkehrswert nicht wesentlich, dienen lediglich der Regelung der Bebauung und Nutzung

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:

Der Markt ist stabil bis positiv. Zweifamilienhäuser erzielen aktuell Kaufpreise zwischen 2.000 und 2.800 €/m² Wohnfläche.

Bodenrichtwert aktuell bei 160 €/m² (Gesamtgrundstückswert: 158.240 € für 989 m²).

Durchschnittspreis vergleichbarer Objekte (ca. 200–250 m² Wohnfläche) in Bad Zwischenahn derzeit zwischen 450.000 € und 590.000 €.

7. Wertermittlungsverfahren

Bodenwertverfahren

Grundstücksfläche:	989 m ²
Aktueller Bodenrichtwert (2025):	160,- €/m ²
Bodenwert =	158.240,- €

Ertragswertverfahren

Wohnfläche: 8 €/m ² × 206 m ² × 12 Monate =	19.776,- €/Jahr
Garage+Stellplatz (85,- € pauschal/Monat)	1.020,- €/Jahr
Gesamtertrag jährlich netto:	ca. 20.796,- €/Jahr
Kapitalisierungszins (marktüblich für Mischobjekte): 5 %	415.920,- €

Sachwertverfahren

Gebäudewert 206 m ² × 2.500 €/m ² =	515.000,- €
Abzüglich 25 % Nutzungsdauer =	128.750,- €
Abzug keine eigene Heizung:	40.000,- €
Bodenwert:	158.240,- €
Sachwert =	474.490,- €

Zusammenfassung der Werte:

Sachwert:	474.490 €
Ertragswert:	415.920 €

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

Verkehrswert:	445.205,- €
----------------------	--------------------

7. Wertermittlungsverfahren

Endgültige Verkehrswertermittlung:

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

ca. 445.000,- €.

8. Zusammenfassung und Gutachteraussage (Stand 2025)

Der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks Grote Wisch 4 in Bad Zwischenahn OT Wehnen beträgt zum Bewertungsstichtag 01.03.2025:

450.000,- €

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

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