

Deckblatt

Objekt:	Grundstück für Landwirtschaft, Wald und Grünfläche, Woldweg/Grote Wisch, 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 der Grundstücke Grote Wisch, 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:	Grundstücke Grünfläche, Wald, Wildgehege
Erbbaurecht:	Nein
Anschrift:	Grote Wisch, 26160 Bad Zwischenahn, OT Wehnen
Gemarkung:	Grote Wisch
Flur:	46
Flurstück/e:	40/56 mit 41.246 m ² 40/54 mit 1.055 m ² Zuwegung 40/53 mit 16.373 m ² 40/52 mit 6.423 m ²
Grundstücksgröße:	65.097 m ² gesamt
Denkmalschutz:	Nein

Kurzbeschreibung des Objekts:

Das Grundstück verfügt über einen direkten Anschluss an den Woldweg, Erschließung als Wirtschaftsweg vorhanden. Offene Gräben zur Entwässerung sind vorhanden.

Baulasten 40/52 und 40/53

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) für die Gemeinde Bad Zwischenahn (eingetragen 2004) ohne wesentliche Wertminderung.

Baulasten 40/54 und 40/56

Unbeschränktes Überwegungsrecht- und Erdgasleitungsrecht vorhanden, keine wertmindernde Wirkung.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) für die Gemeinde Bad Zwischenahn ohne signifikante Wertminderung.

Baulast zur Sicherung von Grenzabständen (ohne wesentliche Wertminderung).

(Quelle: Grundbuchauszug und Flurkartenauszug, März 2025, sowie ursprüngliches Gutachten Horst van Döllen 2006)

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, ländliche Lage am Woldweg (OT-Wehnen). Gute Anbindung über „Grote Wisch“ an Ortsmitte Ofen (ca. 2 km entfernt), Karl-Jaspers-Klinik in 900 m Entfernung.

Umfeld:

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

5. Baurechtliche Situation

Grundstücke befindet sich im Außenbereich gemäß §35 BauGB. Bauliche Entwicklung ist eingeschränkt, landwirtschaftliche Nutzung vorrangig. Bebauung nur unter besonderen Umständen möglich; aktuell keine Planungen oder Genehmigungen bekannt. Angesichts der energiepolitischen Ziele Niedersachsens, bis 2035 insgesamt 15 GW Photovoltaik auf Freiflächen zu installieren, besteht für das Grundstück am Woldweg Potenzial zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage (PV-FFA). Die Landesregierung hat festgelegt, dass mindestens 0,5 % der Landesfläche für PV-Freiflächenanlagen bereitgestellt werden sollen. Die Realisierung einer solchen Anlage erfordert jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Gemeinde. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist daher empfehlenswert. Für die restlichen Grundstücke (Wald) besteht keine Bebauungsmöglichkeit, könnte jedoch ein Laufweg werden um den Teich..

6. Marktanalyse

Regionale Marktverhältnisse:

Regionale Immobilienpreisentwicklung:

Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen und naturnahen Grundstücken im Ammerland ist konstant bis steigend. Preise für Grünland und Waldflächen liegen stabil bis leicht höher als in Vorjahren.

Aktuelle Bodenrichtwerte (2025):

Grünland / Wildgehege: ca. 1,80 €/m² (erhöhte Nachfrage nach Freizeitnutzung)

Waldflächen: ca. 1,00 €/m² (stabiler Wertzuwachs)

Aktuelle Bodenrichtwerte:

Acker-/Grünland: 2,50 €/m²

Waldfläche: 0,75 €/m²

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen in Bad Zwischenahn liegen gemäß aktuellen Daten zwischen 2,50 €/m² und 5,50 €/m². Für das vorliegende Grundstück mit Acker-/Grünland und Waldflächen können die Werte jedoch niedriger liegen.

7. Wertermittlungsverfahren

Bodenwertverfahren

Grundstücksflächen:

1.	40/56 mit 41.246 m ²	
	12.500 m ² x 0,75 €=	9.375,- €
	28.746 m ² x 1,80 €=	51.742,- €
2.	40/54 mit 1.055 m ² Zuwegung	
	1.055 x 1,00 € =	1.055,- €
3.	40/53 mit 16.373 m ²	
	16.373 m ² x 0,75 =	12.280,- €
4.	40/52 mit 6.423 m ²	
	6.423 m ² x 1,80 € =	11.562,- €

Bodenwert gesamt= 86.014,- €

Sachwertverfahren

Stallgebäude (1980) massiv 9.500,- €

Zusammenfassung der Werte:

Sachwert:	9.500,- €
Bodenwert:	86.014,- €
Gesamtwert:	<u>95.514,- €</u>

Es wurden bereits eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten berücksichtigt. Die Werte sind somit als realistisch zu betrachten.

Verkehrswert: **95.514,- €**

7. Wertermittlungsverfahren

Endgültige Verkehrswertermittlung:

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

ca. 95.514,- €.

8. Zusammenfassung und Gutachteraussage (Stand 2025)

Nach Anpassung der Grundstücksfläche auf aktuell 42.301 m² sowie Berücksichtigung aktueller Marktpreise ergibt sich ein realistischer Verkehrswert für das Grundstück (Acker, Grünland, Wald) am Woldweg in Bad Zwischenahn OT Wehnen zum Bewertungsstichtag 01.03.2025 in Höhe von:

95.514,- €

Diese Bewertung berücksichtigt alle notwendigen Erfassungsmethoden. Aktuelle Marktentwicklung und regionale Vergleichswerte aus 2025 wurden berücksichtigt. Die Bewertung liegt in der marktüblichen Preisspanne vergleichbarer Grundstücke und berücksichtigt realistische Nutzungsmöglichkeiten

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:

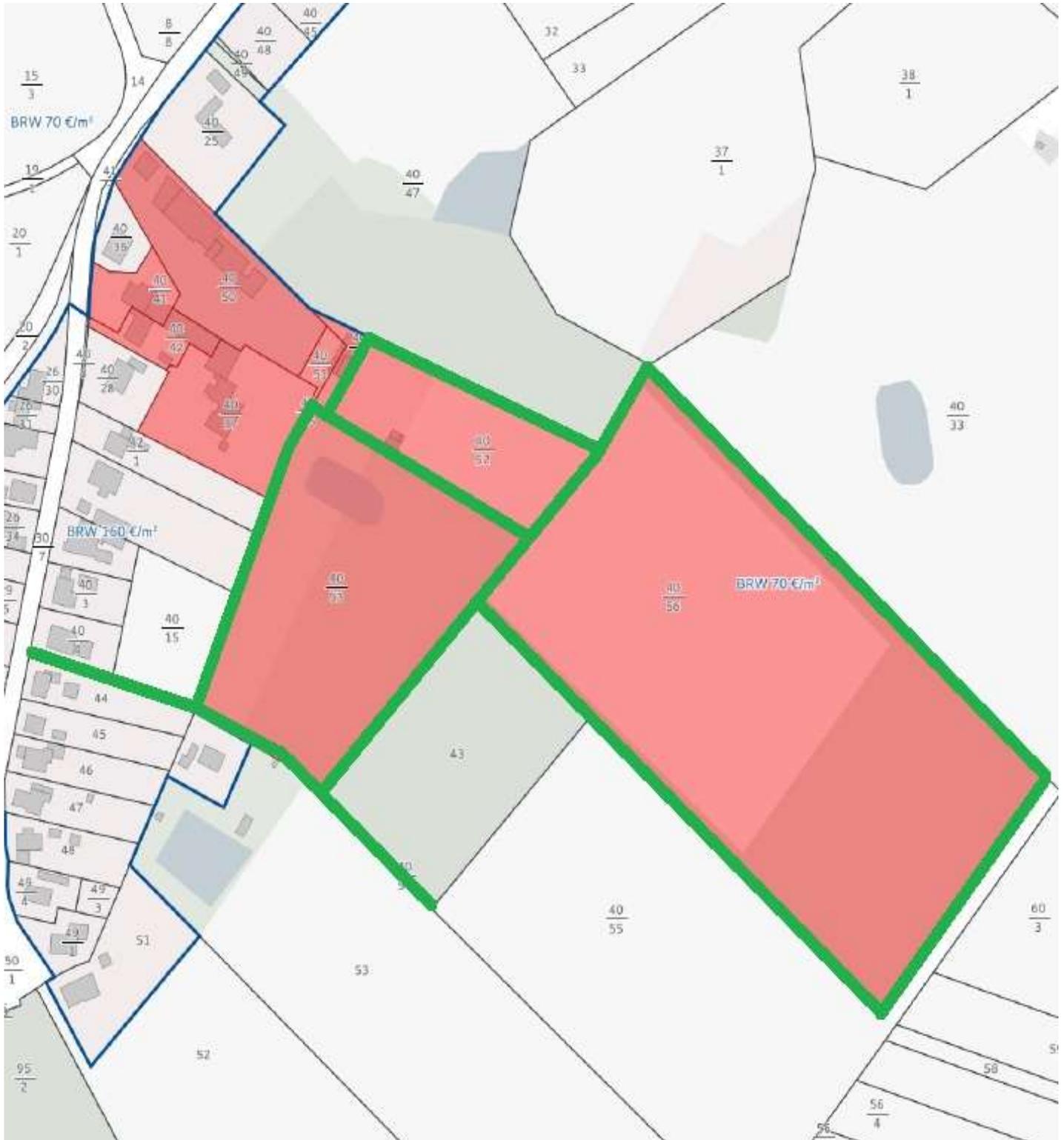
Bestehende Baulasten (z. B. Wegerechte, Leitungsrechte) wurden berücksichtigt, mindern jedoch den Verkehrswert nicht wesentlich. Änderungen durch zukünftige Genehmigungen oder Umnutzungsbeschlüsse können den Wert beeinflussen.

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