

EXPOSÉ

Kurzgutachten

Wertermittlungsobjekt: Wohn- und Geschäftshaus
Wassergasse 5, 37154 Northeim



Im Auftrag: Amtsgericht Northeim
Aktenzeichen 6 K 2/25
Bahnhofstraße 31, 37154 Northeim

Erstellt durch: Dipl.-Ing. Michael Bretschneider
von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilien (LF)

Bewertungsstichtag: 14. Juli 2025

Grundbuch von Northeim
Blatt / Lfd.Nr. 4425 / 5
Gemarkung Northeim
Flur / Flurstück 6 | 664/5
Fläche 190 m²

Verkehrswert 60.000 €

Wertermittlungsobjekt:

Mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebautes Grundstück in geschlossener Altstadtbebauung. Das Erdgeschoss wird als Ladenfläche (ca. 102 m²) genutzt, das Ober- und Dachgeschoss enthält drei Wohnungen mit insgesamt ca. 154 m² Wohnfläche.

Ortstermin

Innen- und Außenbesichtigung, zwei Wohnungen konnten nicht besichtigt werden.



Anbau - Südgiebel



Hintereingang zu den Wohnungen



Nordseite - Straßenansicht

Rechtliche Situation

Grundbuch

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

- Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt

- Anordnung der Zwangsversteigerung

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Zukünftige Veränderungen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Baulasten

Vereinigungsbaulast

Altlasten

Keine Eintragungen

Denkmalschutz

Kein Denkmal

Mietsituation

vermietet

Entwicklungszustand

Entwicklungszustand

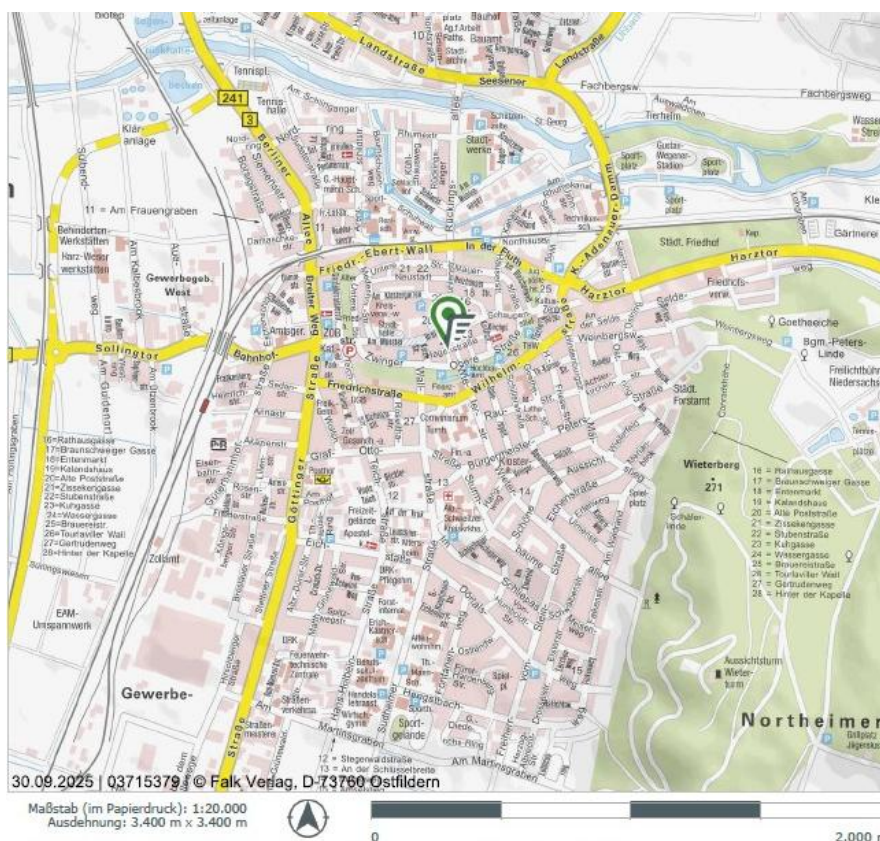
Das Grundstück ist in Anlehnung an die Definition des § 5 Abs. 4 ImmoWertV als „baureife Fläche“ einzustufen.

Das Grundstück ist ortsüblich bebaut.

Beitrags- und
Abgabensituation

Abgabenbeitragsfrei

Lage



Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Grenzsituation

Eckgrundstück mit zweiseitiger Grenzbebauung im Norden an der Hagenstraße und im Westen an der Wassergasse sowie einseitiger östlicher Grenzbebauung längs der Hagenstraße.

Erreichbarkeit

direkt von der Hagenstraße und der Wassergasse

Immissionen

Während des Ortstermins wurden keine erhöhten Immissionen festgestellt.

Unter dem Sammelbegriff „Immissionen“ werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, z.B. durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Wohnlage

Wohnlage: gut

Geschäftslage: randliche B / C - Lage

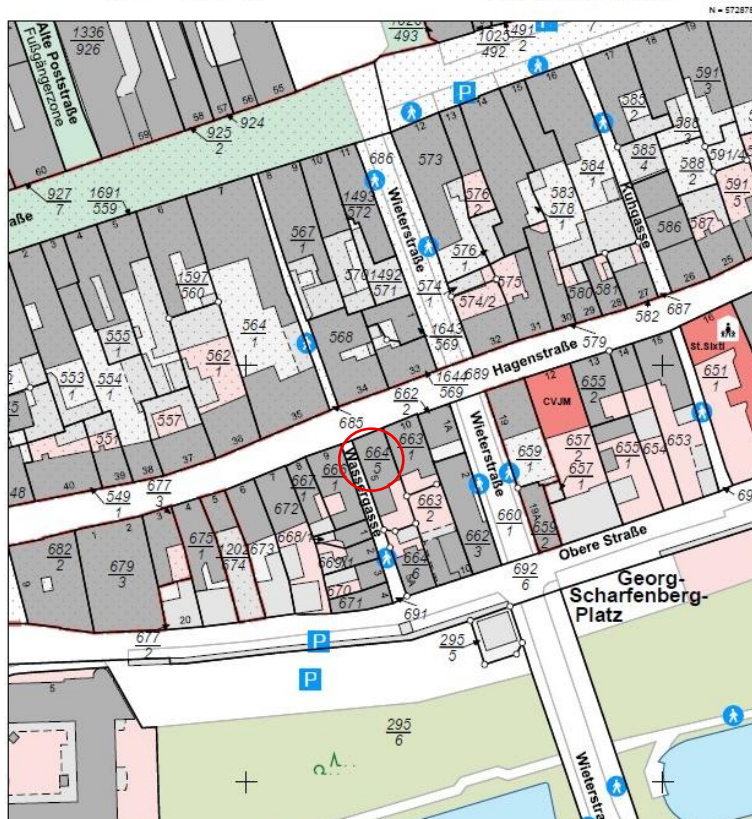
Größe, Gestalt und Form
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Northeim, Stadt
Gemarkung: Northeim
Flur: 6 Flurstück: 664/5

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 13.05.2025
Aktualität der Daten 10.05.2025



Gestalt und Form
Topographische
Grundstückslage
Höhenlage zur Straße
Grundstücksbreite

unregelmäßig, überwiegend rechteckig
Im Wesentlichen in sich eben

niveaugleich
ca. 8 m

Erschließung

Straßenart
Straßenausbau
Anschlüsse,
Versorgung

Gemeindestraße

Voll ausgebaut, Oberfläche gepflastert, beidseitig Gehwege

- Schmutz- und Regenwasser an öffentlichen Kanal
- Stromanschluss
- Frischwasseranschluss
- Gasanschluss

BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Baujahr:

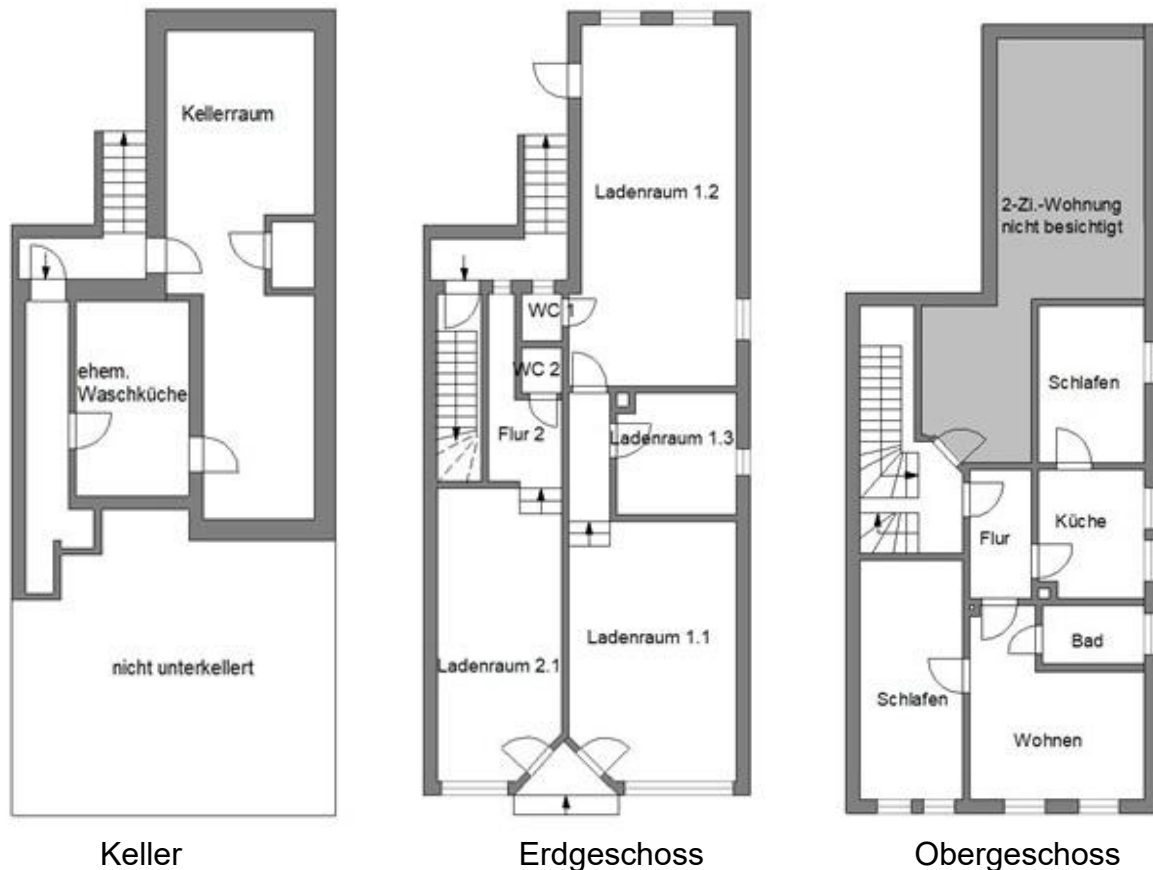
Wohnhaus ca. 1880

Anbau: später

Modernisierungen soweit bekannt:

Dachdeckung Altbau: ca. 1980

Neue Gastherme ca. 2025



Das Gebäude ist in Fachwerk- und Massivbauweise errichtet, teilweise unterkellert. Dachdeckung mit Ziegeln. Fassade teilweise verkleidet, starke Altersspuren und Witterungseinflüsse. Die Raumhöhen betragen im Erdgeschoss ca. 2,90 m und im Obergeschoss ca. 2,30 m. Ausstattung einfach, überwiegend aus älteren Bauperioden.

Technische Ausstattung:

Gas-Brennwertheizung (Buderus, ca. 2025), veraltete Elektro- und Sanitärinstallation. Brandschutz entspricht nicht aktuellen Anforderungen

Der Instandhaltungszustand ist unterdurchschnittlich bis mangelhaft. Es besteht erheblicher Modernisierungsbedarf.

Technische Daten

Bauunterlagen zu dem Bewertungsobjekt lagen teilweise vor. Die für die Wertermittlung notwendigen Daten wurden aus dem örtlichen Aufmaß ermittelt und den Liegenschaftsunterlagen entnommen. Ungenauigkeiten aus Kopiervorgängen können für diese Wertermittlung hingenommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt.

ZUSAMMENFASSUNG

		Hauptfläche: m ² x €/m ²	rentierl. + Anteil:	Bodenwert:
Bauland		190 190,00	Ja	13.110 €
Gebäudekennndaten				
	Baujahr:	GND:	RND:	Gebäudemaß / Anzahl:
Wohn- und Geschäftshaus	1880	70 Jahre	13 Jahre	451,00 m ² BGF
Verfahrenswerte		Bodenwert		13.110 €
		Sachwert		55.635 €
		Ertragswert		59.970 €
		Vergleichswert		57.400 €
Verkehrswert gemäß § 194 BauGB		Ableitung vom Sachwert		60.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.