

Zwangsversteigerung (Sondereigentum an einem PKW-Stellplatz)



Hagenweg 20
37081 Göttingen

Kaufpreis: 300,00 EUR

Scout-ID: 163918894

Objekt-Nr.: NZS_75 K 9/25 (75 K 16/24)

immorentabel
IMMOBILIEN | ANBIETER

Ihr Ansprechpartner:

ImmoRentabel

Zwangsversteigerungen Amtsgericht Göttingen

E-Mail: info@justiz.niedersachsen.de

Web:

<http://www.amtsgericht-goettingen.niedersachsen.de>

Etage:	1
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1974
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage

Zwangsversteigerung (Sondereigentum an einem PKW-Stellplatz)



Hagenweg 20
37081 Göttingen

Kaufpreis: 300,00 EUR

Objektbeschreibung:

Das Grundstück besteht aus einem Flurstück: Gebäude- und Freifläche (3.671 m²) und ist nach Wohnungseigentum aufgeteilt. Der Miteigentumsanteil für den Stellplatz beträgt 10/100.000stel. Gem. Rücksprache mit dem für dieses Verfahren zuständigen Rechtspfleger wird das Objekt lediglich von außen besichtigt; fehlende Informationen zum aktuellen Zustand des Stellplatzes werden bei der Bewertung nach Aktenlage unterstellt.

Aussagen zum Zustand der im Keller befindlichen Räume, der Tiefgarage und ggf. technischen Anlagen (z.B. Heizung) lassen sich damit nicht treffen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt ist allgemein bekannt, dass ein regelmäßiger Ungezieferbefall durch Kakerlaken vorliegt. Dieser wurde von der Sachverständigen nicht weiter untersucht, kann jedoch mit der Position "4310 – Ungezieferbekämpfung" in Höhe von 25.000,- EUR im Wirtschaftsplan belegt werden. Die tatsächlichen Kosten für die Ungezieferbekämpfung lagen im Wirtschaftsjahr 2023 bei 35.462,- EUR.

Vom Eigentümer sind keine Auskünfte/ Informationen mitgeteilt worden, so dass die Sachverständige bei ihrer Bewertung zunächst die allgemeinen Grundstücksmerkmale anhand des Modells und der Modellansätze des Gutachterausschusses als erforderliche Daten für die Wertermittlung verwendet.

Fehlende Informationen und nicht feststellbare Tatsachen werden im weiteren Verfahren als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale einzeln aufgeführt und in der Wertermittlung berücksichtigt

Ausstattung:

Das Grundstück ist mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus, einer Tiefgarage und Außenstellplätzen bebaut. Die Außenstellplätze und die Wege sind befestigt, der nicht befestigte Grundstücksteil ist als Rasenfläche angelegt.

Mit der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 14. Dezember 1989 wurde das Wohnhaus in Wohneigentum umgewandelt. Auskünfte über das Baujahr können aus der Bauakte entnommen werden, so dass anhand der Tatsachenfeststellungen während des Ortstermins am 15.11.2025 als Baujahr 1974 bestätigt werden kann.

Die schriftliche Anfrage der Sachverständigen an den Landkreis Göttingen bezüglich Informationen aus der Bauakte (Grundrisse, Schnitte, Flächenberechnungen) wurde mit dem Ergebnis beantwortet, dass die Sachverständige am 28.10.2024 Akteneinsicht nehmen konnte.

Ob zum Bewertungsstichtag baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen konnte den Akten nicht entnommen werden; Beanstandungen älteren Datums (vor 2005) lagen jedoch vor.

Das Gebäude und der Anbau befinden sich in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand; mögliche Schäden am Dach sind von außen nicht eindeutig erkennbar, weitere

Bauschäden und Baumängel können nicht ausgeschlossen werden.

Es wird ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand unterstellt, da keine Feststellungen hinsichtlich durchgeführten Modernisierungen hinreichend begründet werden können. Der energetische Erhaltungszustand ist ebenfalls unklar; die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage kann ebenfalls nicht eingeschätzt werden.

Über den Zustand, der nicht zugänglichen Flächen kann keine Aussage getroffen werden; ein Verdacht auf Hausschwamm kann weder bestätigt noch ausgeschlossen werden.

Lage:

ALLGEMEINE LAGE

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Göttinger Weststadt im Hagenweg.

VERKEHRSANBINDUNG

Die Innenstadt und der Hauptbahnhof Göttingen sind fußläufig zu erreichen, Bushaltestellen für Ziele im Nahbereich sind ebenfalls gut zu Fuß erreichbar.

Die nächstgelegenen Fernstraßen sind die Bundesstraße 27 und die Bundesstraße 3. Die B 27 führt von Blankenburg im Harz über Göttingen, Fulda, Würzburg über Stuttgart bis zur Schweizer Grenze bei Lottstetten. Die B 3 verläuft von Buxtehude im Norden über Celle, Hannover, Göttingen bis nach Kassel und endet in Freiburg im Südwesten. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Göttingen auf der A7) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 3,5 km Entfernung. Die nächstgrößeren Städte wie Kassel (ca. 50 km südlich entfernt) und Hannover (ca. 120 km nördlich entfernt) sind über die B3 und A7 gut erreichbar.

Der nächstgelegenen ICE-Bahnhof mit sehr guten Direktverbindungen (z.B. Hamburg, Berlin, Frankfurt und München) befindet sich in Göttingen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 2,6 km.

ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Göttingen ist eine Universitätsstadt in Südniedersachsen mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten und allgemeinbildende Schulen sind im Innenstadtbereich direkt vorhanden. Zahlreiche weiterführende Schulen und Gymnasien stehen im Stadtgebiet zur Auswahl. Die verschiedenen Fakultäten der Georg-August-Universität verteilen sich dezentral in der Stadt Göttingen.

Es gibt verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Die nächstgelegenen Krankenhäuser (Neu-Mariahilf, Evangelisches Krankenhaus und das Uniklinikum) befinden sich ca. 2,5 - 3 km entfernt in Göttingen.

Gute Einkaufsmöglichkeiten mit Supermärkten, Discountern, Einzelhandels- & Fachgeschäften finden sich zahlreich im direkten Nahbereich der Göttinger Innenstadt.

Zwangsversteigerung (Sondereigentum an einem PKW-Stellplatz)



Hagenweg 20
37081 Göttingen

Kaufpreis: 300,00 EUR

Sonstiges:

Die Adresse des Wertermittlungsobjekts, Hagenweg 20/20A ist über die Stadtgrenzen von Göttingen und als „Problemimmobilie“ mit prekären Wohnverhältnissen bekannt. Die Stadt Göttingen ist nach eigener Aussage seit August 2024 mit 93 Prozent Mehrheitseigentümerin der Wohnanlage (152 Wohnungen und 50 Garagenstellplätze) (Quelle: <https://www.goettingen.de/portal/meldungen/stadt-goettingen-wird-mehrheitseigentuerin-im-hagenweg-20-900003287-25480.html>) und plant eine Kernsanierung oder einen Abriss und Neubau.

Aufgrund der Lagermerkmale ordnet die Sachverständige dem Wertermittlungsobjekt einer einfachen Wohnlage zu.

- Eintragungen Altlastenverzeichnis: KEINE
- Eintragungen Baulastenverzeichnis: KEINE
- Eintragungen Abt. II: Zwangsversteigerung
- Mietrechtliche Bindungen: KEINE
- Gewerbliche Nutzung: KEINE
- Denkmalschutz: NEIN

BODENWERT

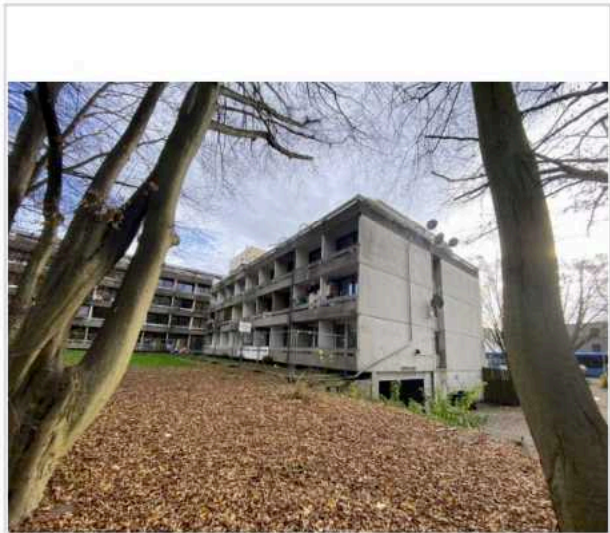
Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 210,- EUR/m²
anteiliger Bodenwert rd. 80,- EUR

VERKEHRSWERT

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist zum Stichtag 15.11.2025 beim Ertragswert (300,- €) durch marktübliche Mieten, die verkürzte Restnutzungsdauer sowie den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen und dem Liegenschaftszins berücksichtigt. Der Ertragswert ist der Verfahrenswert, aus dem sich der Verkehrswert ableitet.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung der Sachverständigen hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes Hagenweg 20/20A in 37081 Göttingen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.11.2025 mit 300,- EUR.



Außenansicht Gebäude



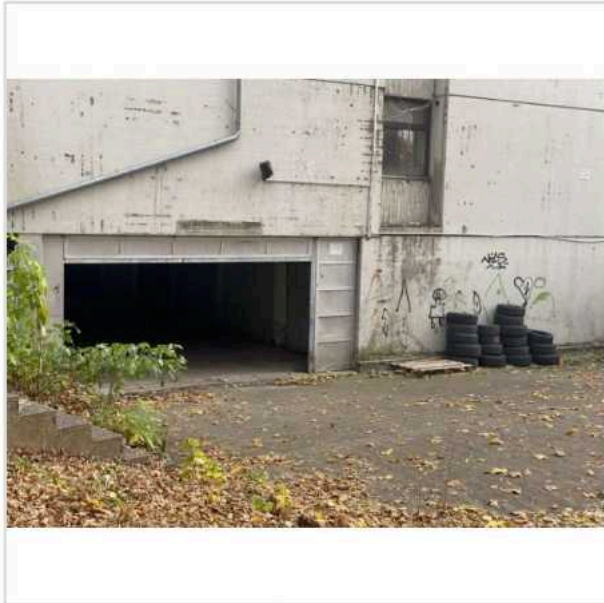
Einfahrt Tiefgarage

Zwangsversteigerung (Sondereigentum an einem PKW-Stellplatz)



Hagenweg 20
37081 Göttingen

Kaufpreis: 300,00 EUR



Detail Tiefgarage



Seitenansicht Tiefgarage

Zwangsversteigerung (Sondereigentum an einem PKW-Stellplatz)



Hagenweg 20
37081 Göttingen

Kaufpreis: 300,00 EUR

