



Dipl. - Betriebswirt (FH) Ing.  
Matthias Metzling MRICS

Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerungsabteilung  
Pölbitzer Str. 9  
08058 Zwickau

**Az.: 11 K 131/22**



Datum: 25.07.2023  
Az. MIB: 0101-002/23

## Exposé

zum Gutachten über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG

des

im Wohnungsgrundbuch von Plauen, Blatt 19011, eingetragenen  
**104/1.000 Miteigentumsanteils**

an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 08527 Plauen, Straßberger Str. 90,  
**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss  
nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet**



Der (lastenfreie) **Verkehrswert des Wohnungseigentums**  
wurde zum Stichtag 27.04.2023 ermittelt mit

**rd. 35.600 €**

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzling MRICS	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41	Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 info@metzing-immobilienbewertung.de www.metzing-immobilienbewertung.de USt-IdNr.: DE223920434
Bankverbindung: Deutsche Bank PGK IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN			



## Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Zwickau	<b>Az.: 11 K 131/22</b>
<b>Wertermittlungstichtag</b>	21.04.2023	

<b>Objektart:</b>	Wohnungseigentum
<b>Objektadresse:</b>	Straßberger Str. 90, 08527 Plauen

<b>Grundbuchamt:</b>	Plauen
----------------------	--------

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil (MEA)
Plauen	19011	1	7	104 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche insg.
Plauen		2563/g	440 m <sup>2</sup>

### Objektbeschreibung lt. Grundbuch

104 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flurstück 2563/g, Straßberger Str. 90, Gebäude und Freifläche, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 7.

### Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Neundorfer Vorstadt der Stadt Plauen in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von drei- bis 4 geschossiger Wohnbebauung, vereinzelt Handels- und Gewerbeobjekten sowie Kleingärten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus (9 Wohnungen).

### Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 30 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

### Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
ja	nein	nein	nein	nein	

### Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

Gebäude	Mehrfamilienhaus
Bauweise	massiv
Anbauart	Reihenmittelhaus
Geschosse	4 Vollgeschosse
Baujahr	ca. 1926
Modernisierung	vollständig modernisiert (ca. 2002)
Unterkellerung	voll unterkellert,
Zustand	normal, es besteht geringfügiger Instandhaltungsstau



Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzung	9 Wohnungen (überwiegend bewohnt)

### Sondereigentum

Merkmal	Wohnungseigentum
Miteigentumsanteil	104 / 1.000,00
Lage	2 - Raum - Wohnung im 3. OG
Anzahl Wohnräume	2 (zzgl. Küche, Bad/WC, Flur, Balkon, Abstellraum (Keller))
Wohn- / Nutzfläche	rd. 52,35 m <sup>2</sup>
tats. Nettokaltmiete	228,00 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 5,50 €/m
Rohertrag	3.455,16 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	4,5 %
Restnutzungsdauer	30 Jahre
Nutzung	vermietet
Unterhaltungszustand	normal, mit Unterhaltungsstau
Sondernutzungsrechte	ohne
Besichtigung erfolgt	ja
Zubehör	ohne

### Ergebnisse

Bodenwertanteil	3.860,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>1</sup>	ca. – 5.496,00
Ertragswert	34.600,00 €
Vergleichswert	36.500,00 €

<b>Verkehrswert</b>	<b>35.600,00 €</b>
---------------------	--------------------

### nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	84,24 €/m <sup>2</sup>
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) <sup>2</sup>	ca. 11,90
Gebäundefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) <sup>1</sup>	ca. 785 €/m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> im Ertragswert (im Vergleichswert abweichend)

<sup>2</sup> ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

## Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 4

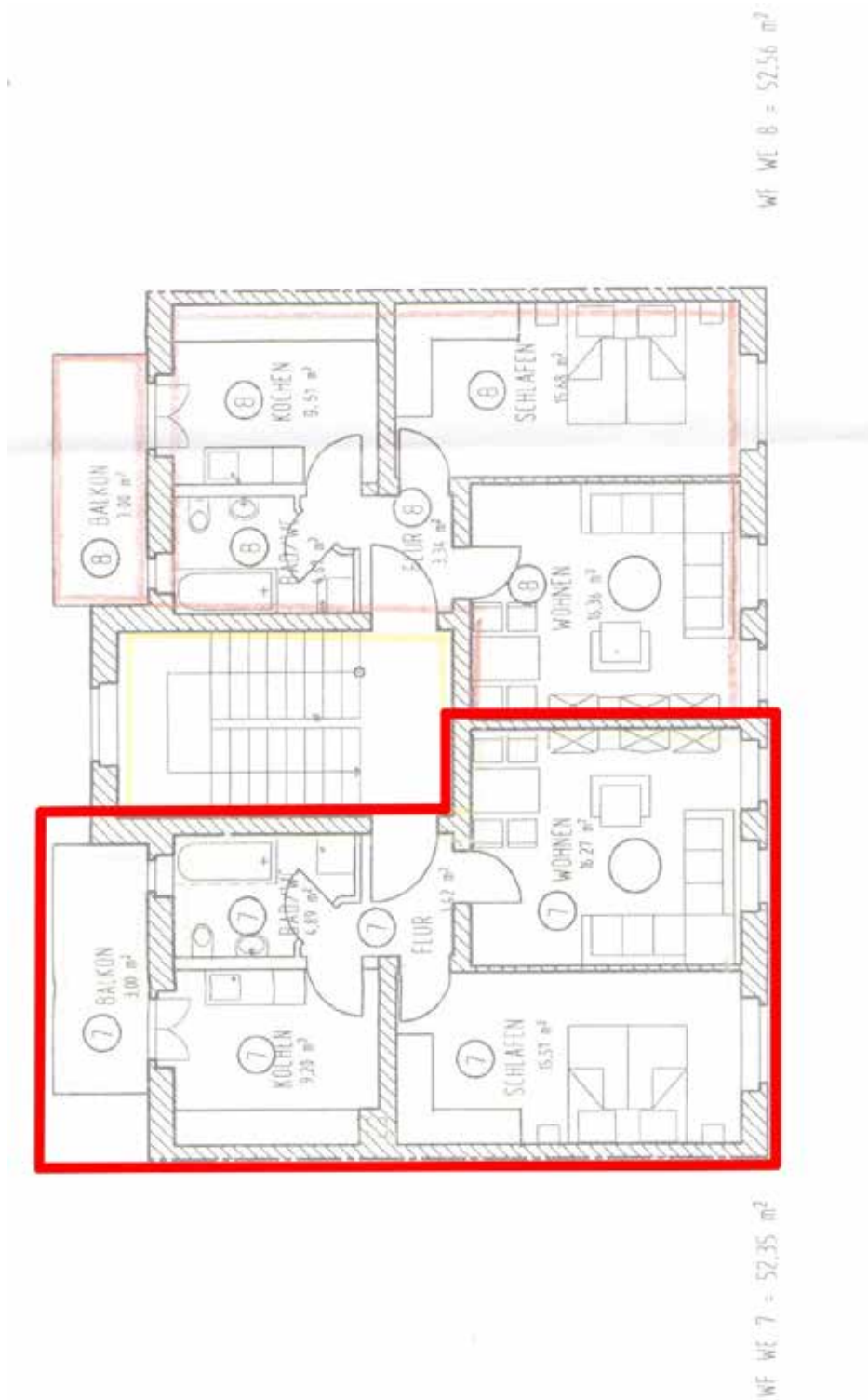


Bild 1: Grundriss des Erdgeschosses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 2 von 4

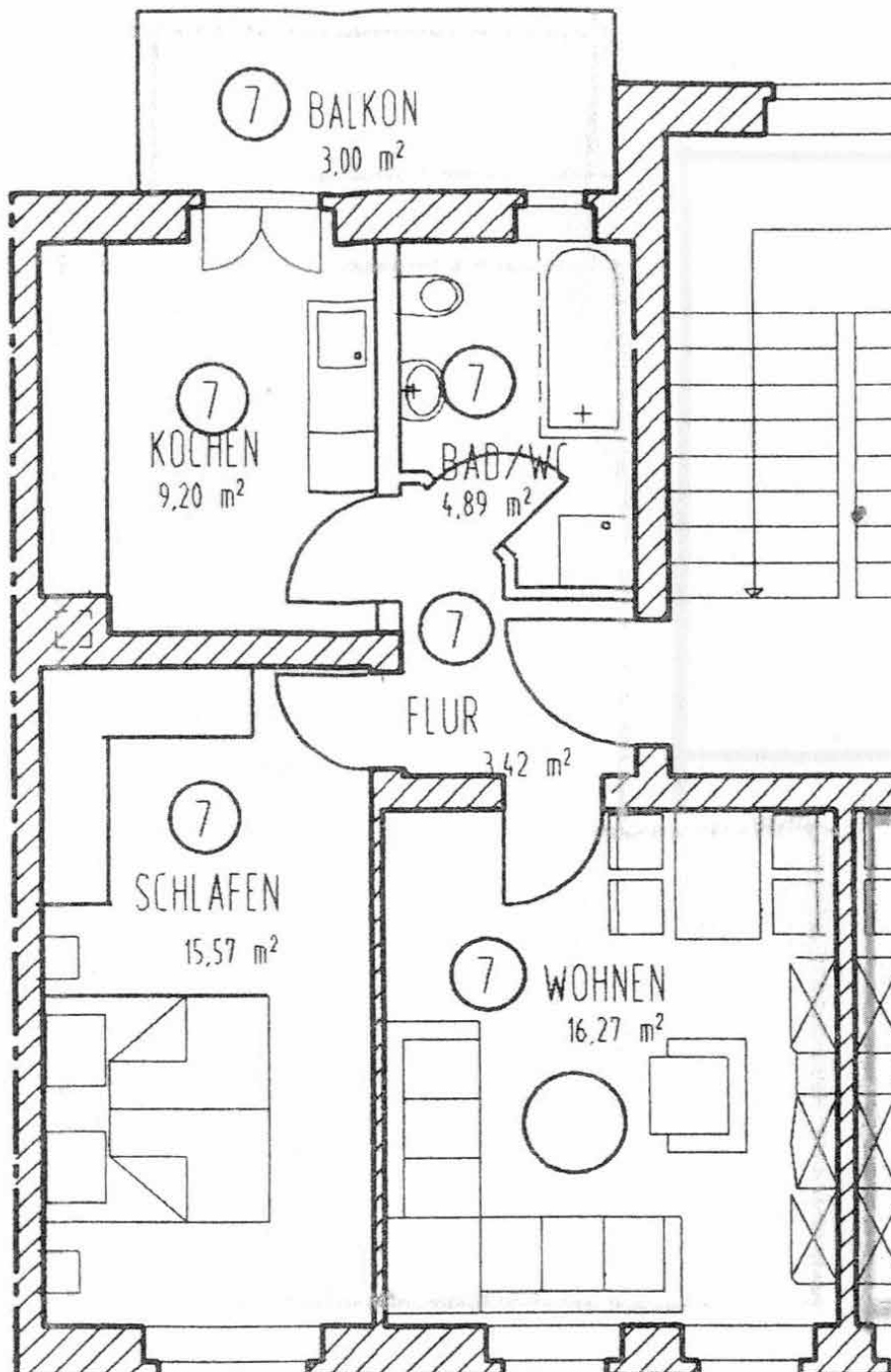


Bild 2: Grundriss der Wohneinheit Nr. 7

## Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 4

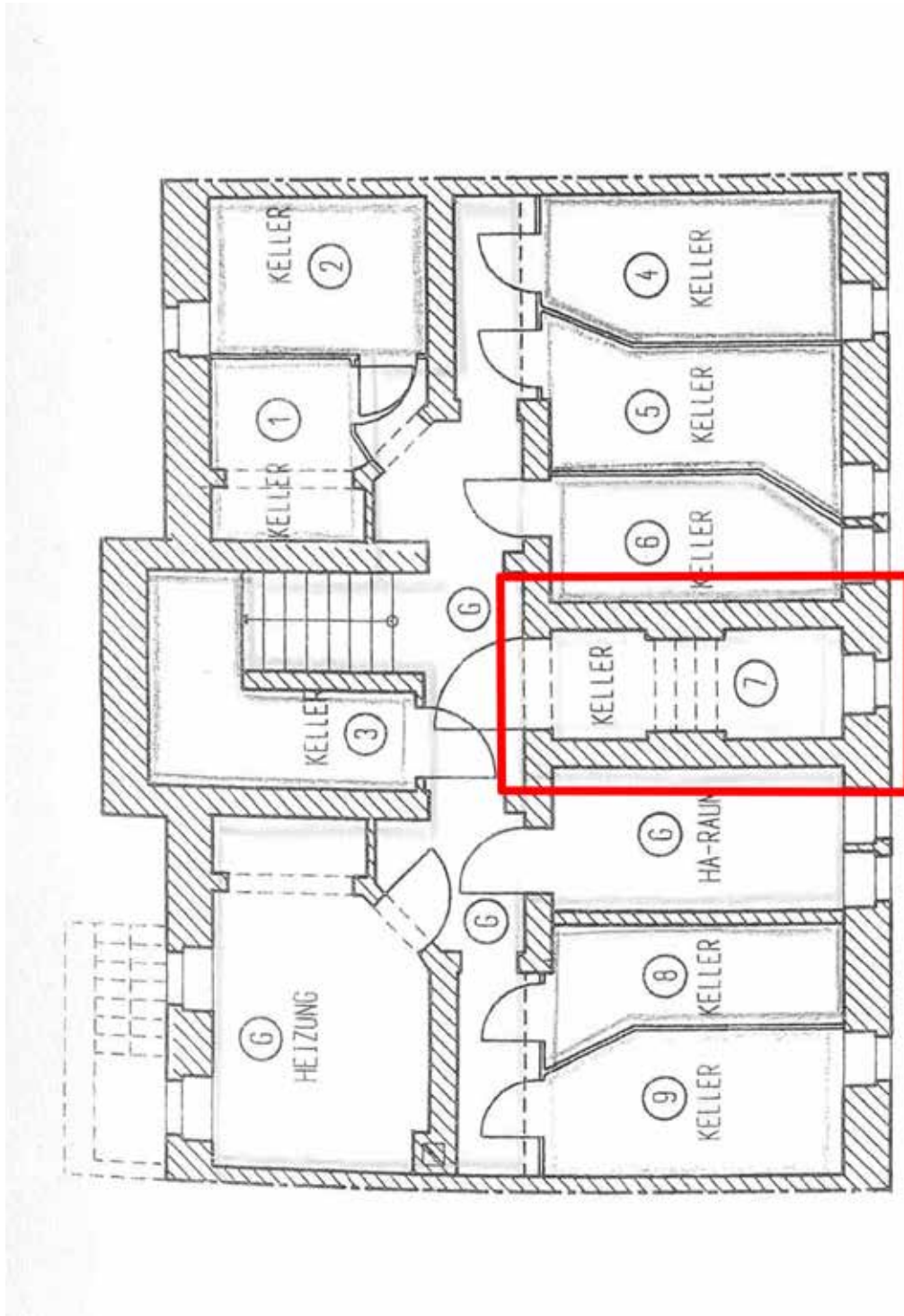


Bild 3: Grundriss des Kellergeschosses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 4 von 4

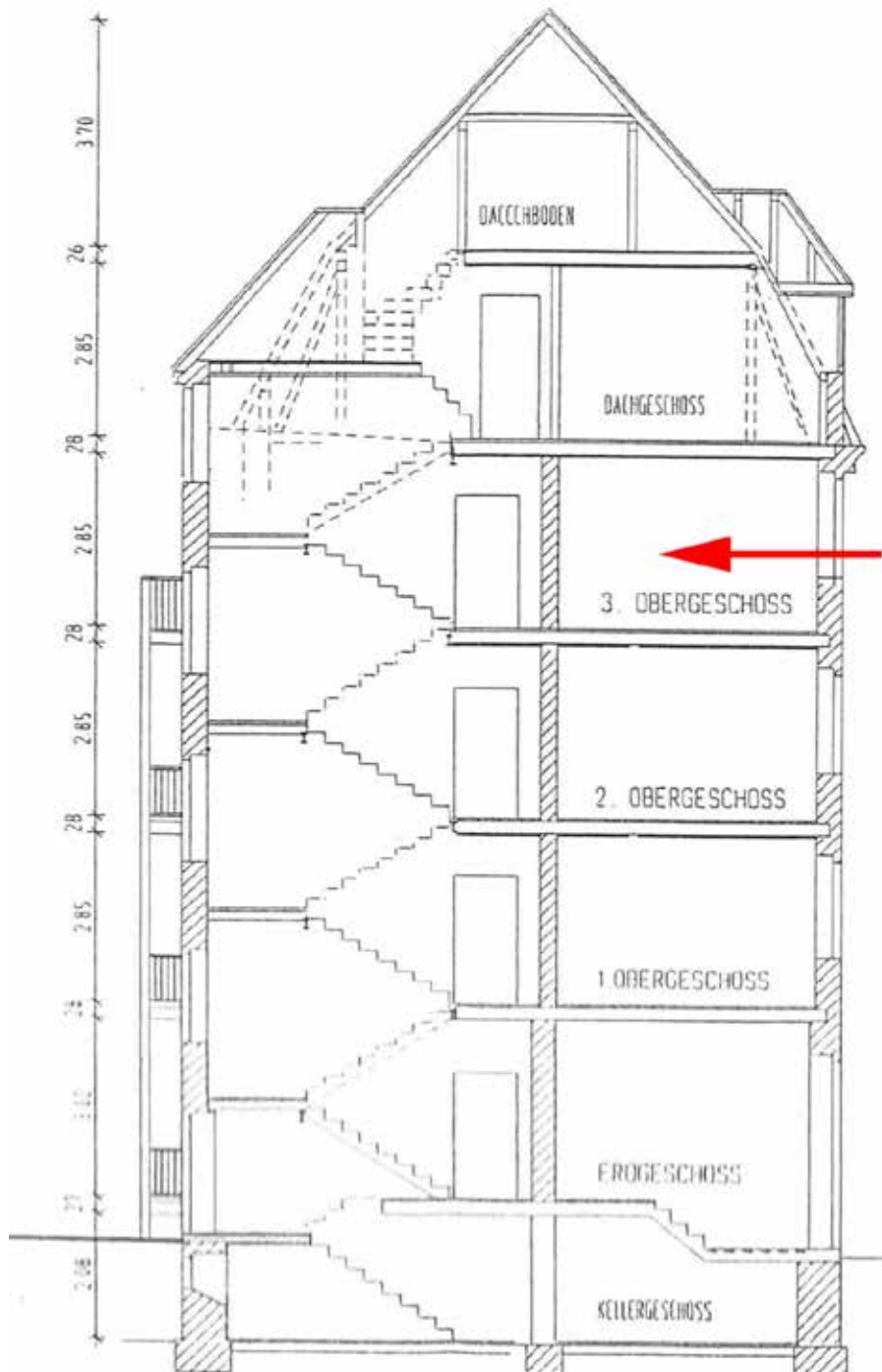


Bild 4: Gebäudeschnitt (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 2: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

## Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Straßenansicht des Mehrfamilienhauses  
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 4: Hauseingang des Mehrfamilienhauses

## Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Detailansicht der Straßenseite des Mehrfamilienhauses (mit Wohnung Nr. 7)



Bild 6: Gartenseite des Mehrfamilienhauses (mit Wohnung Nr. 7)

## Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Foyer



Bild 8: Treppenhaus

## Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: Treppenhaus



Bild 10: Kellergang

## Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Heizungsanlage



Bild 12: Kellerraum zu Wohnung Nr. 7

## Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Garten (zu MFH Straßberger Str. 90)



Bild 14: Garten (Blick entlang der Gebäudezeile)