

## **Exposé zur Verkehrswertermittlung für die Immobilie**

**112/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
Fl.Nr. 1758/g, Gemarkung Plauen,  
Grundbuchblatt 18569 von Plauen,**

**Merkelstraße 6, 08523 Plauen**

Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Eigentumswohnung 1 befand, wurde abgerissen. Zu bewerten ist demnach lediglich der 112/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 1758/g der Gemarkung Plauen.

### **Zusammenfassung der Ergebnisse**

Zwangsversteigerungsverfahren	16 K 2/21, Amtsgericht Zwickau
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag	22.04.2021
Miteigentumsanteil	112 / 1.000
Liegenschaftskataster	Fl.Nr. 1758/g, Gemarkung Plauen
Stadtteil	Hammertorvorstadt
Grundstücksgröße	410 m <sup>2</sup>
Denkmalschutz	besteht nicht
Altlastenverdacht	besteht nicht
Baulastenverzeichnis	keine Eintragung
Hausschwammverdacht	besteht nicht

**Verkehrswert** **2.300 €**

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser  
Verkehrswertgutachten über die Immobilie  
112/1.000 Miteigentumsanteil am Objekt Merkelstraße 6, 08523 Plauen,  
Grundbuchblatt 18569 von Plauen, ETW 1*

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich rechtlich um die Eigentumswohnung 1 in einem Mehrfamilienhaus. Tatsächlich wurde das Gebäude aber abgebrochen und vor Ort ist lediglich ein unbebautes Grundstück vorhanden. Nach Auskunft der Stadtverwaltung Plauen wurde das ursprüngliche Gebäude in Ersatzvornahme abgerissen. Vorhanden sind noch die ursprüngliche gemeinsame Giebelwand mit dem Nachbargrundstück Fl.Nr. 1758/f sowie nach Auskunft der Stadtverwaltung Plauen die vordere Kelleraußenwand (zur Stabilisierung des Fußweges), der Kellerfußboden und ein Teil einer alten Kellerwand zur Stabilisierung der gemeinsamen Giebelwand). Die Giebelwand wurde mit Styroporplatten verkleidet, der Kellerfußboden wurde mehrfach durchschlagen. Das Grundstück ist verwildert und ungepflegt.

Das Grundstück ist in 8 Grundbuchblätter (ehemals Eigentumswohnung 1-8, jeweils mit Sondernutzungsrechten an den Pkw-Stellplätzen 1-8 im Freien) geteilt. Alle Grundbuchblätter sind in der Zwangsversteigerung (Verfahren 16 K 2/21 – 16 K 9/21).

Eine eventuelle Neubebauung des Grundstückes müsste in Form eines Doppelhauses oder Reihenmittelhauses, angebaut an das Nachbargrundstück Fl.Nr. 1758/f erfolgen. Möglicherweise kann auch das andere Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 1758/h bebaut werden.

Noch hat das zu bewertende Objekt die Hausnummer 6. Diese wird aber nach Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Plauen demnächst gelöscht, so dass das zu bewertende Objekt dann keine offizielle Hausnummer mehr hat.

Vor dem Grundstück auf dem öffentlichen Fußweg befindet sich ein Verteilerkasten der Telekom.

Das Gebäude könnte theoretisch analog der vorhandenen Teilungserklärung wieder errichtet werden. Dies erscheint der Gutachterin allerdings unwahrscheinlich.

Wahrscheinlicher ist, dass ein Erwerber alle Miteigentumsanteile der o. g. Zwangsversteigerungsverfahren erwirbt, die Sondereigentumsrechte aufhebt, die einzelnen Wohnungsgrundbücher schließt und in der Folge dann rechtlich wieder ein Grundstück entsteht. Dieses wäre dann nach Auskunft der Stadt Plauen nach § 34 BauGB neu bebaubar. Bei dieser Variante könnte eine komplett neue Planung nach den heutigen Ansprüchen erfolgen.

Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes ist das Grundstück analog des ursprünglichen Gebäudes wieder bebaubar, eine weitere Bebauung darüber hinaus ist nicht möglich.

*Sachverständigenbüro Dipl.-Kauffrau Katalin Gläser  
Verkehrswertgutachten über die Immobilie  
112/1.000 Miteigentumsanteil am Objekt Merkelstraße 6, 08523 Plauen,  
Grundbuchblatt 18569 von Plauen, ETW 1*

