



Amtsgericht Zwickau  
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9  
08058 Zwickau

Datum: 17.10.2025  
Az.: 3 K 142/24

## EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das  
**freigelegte Grundstück**  
in 08525 Plauen, Pausaer Straße (109)



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 3 K 142/24

Der Verkehrswert wird zum Wertermittlungstichtag 07.10.2025 geschätzt mit rd.  
**9.300 €.**

### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Exposé besteht aus 10 Seiten inkl. Fotos.  
Das Exposé wurde in einer Ausfertigung erstellt.

08056 Zwickau | Bosestraße 9  
08141 Reinsdorf | Pliezhäuser Straße 83  
Telefon: 03 75/29 48 28 | Fax: 03 75/29 48 39  
f.neubauer@neubauer-eismann.de

Gesellschafter:  
Dipl.-Ing. F. Neubauer, Architektin | Sachverständige  
Dipl.-Ing. A. Eismann, Architekt | Passivhausplaner  
St.-Nr. 227/160/07107 | www.neubauer-eismann.de

HypoVereinsbank Zwickau  
Konto-Nr.: 9232 540 | BLZ: 870 200 88  
IBAN: DE 90 87020088 000 9232540  
BIC: HYVE DE 3303 441

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, freigelegt
Objektadresse:	Pausaer Straße (109), 08525 Plauen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Haselbrunn, Blatt 439, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Haselbrunn, Flurstück 644, Fläche 240 m <sup>2</sup>
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Vogtlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Plauen (ca. 65.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	nördliches Stadtgebiet, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2 km, einfache Wohnlage, als Geschäftslage geeignet
Beeinträchtigungen:	sehr stark (Straßenverkehr, leerstehende Gebäude)

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 10 m, mittlere Tiefe: ca. 27 m, Grundstücksgröße: 240 m <sup>2</sup> , nach hinten schmaler werdende Grundstücksform
-------------------	---

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Bundesstraße 92 mit starkem Durchgangs- und Straßenbahnverkehr
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser, Gas und Abwasserkanal sind möglich
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Boden Mauerwerksreste, Bauschutt oder Abbruchmassen befinden.
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II: Nr. 2: Sanierungsvermerk,  
Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine

Denkmalschutz: besteht nicht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: gemischte Baufläche (M)

Bauplanungsrecht: nach § 34 BauGB

Satzungen: Sanierungssatzung nach § 142 BauGB,  
Stellplatzablösesatzung,  
Baumschutzsatzung

Bauordnungsrecht: keine Widersprüche

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: nach BauGB und KAG beitragsfrei,

**Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in ein städtebauliches Sanierungsverfahren einbezogen (Sanierungssatzung „Haselbrunn“).**

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut, es wurde als Wiese angelegt. Im Bereich der angrenzenden Gebäudegiebel wurden Kiesstreifen und Betonborde eingebaut.

Pachtverträge sind nicht bekannt.

### 3 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **freigelegte Grundstück**  
Flurstücksnummer **644**

in **Plauen, Pausaer Straße (109)**  
Wertermittlungstichtag: **07.10.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	38,88	240,00	9.330,00	
		Summen:	38,88	240,00	9.330,00	

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	9.300,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>9.300,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	07.10.2025

<b>Bemerkungen:</b>
<p>Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gebiet, in dem sich bereits mehrere freigelegte Grundstücke sowie leerstehende Gebäude befinden. Die freigelegten Grundstücke werden z. T. als Arrondierungsgrundstücke (Grünflächen bzw. Gärten), als Flächen zum Abstellen von Fahrzeugen bzw. als Garagenstandorte genutzt oder sind ungenutzt.</p> <p>Aufgrund</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des Wohnungsleerstandes im Gebiet Haselbrunn,</li> <li>• wegen der Merkmale des Bewertungsgrundstücks (Baulücke, geringe Grundstücksgröße, ungünstiger Zuschnitt) und</li> <li>• im Hinblick auf die städtebaulichen Planungen</li> </ul> <p>ist als wirtschaftliche Nachfolgenutzung für das Bewertungsgrundstück auch eine Nutzung als Arrondierungsfläche (Grünfläche mit Bushaltestelle oder Stellplatzfläche) denkbar.</p>

Zwickau, den 17. Oktober 2025



\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. (TU) Franzi Neubauer

## 4 Fotos



Bilder 1 und 2, Blick in die Pausaer Straße stadtauswärts (in Richtung Nord-Westen)  
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks





Bild 3, Blick von der Bahnbrücke in die Pausaer Straße stadteinwärts mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 4, Blick in die Pausaer Straße stadteinwärts vom Abzweig Alleestraße mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 5, freigelegtes Grundstück Pausaer Straße mit den Nachbargebäuden Nr. 107 und 111 mit Ansicht des Giebels von Haus Nr. 107



Bild 6, Ansicht des nördlichen Giebels vom Gebäude Pausaer Straße 111



Bild 7, Blick von der Pausaer Straße auf das freigelegte Grundstück Flurstück 644



Bild 8, Blick vom Fußweg in das Bewertungsgrundstück



Bilder 9 und 10, Blick in den hinteren, schmaler werdenden Grundstücksbereich





Bild 11, Blick vom Bewertungsgrundstück in Richtung Pausaer Straße



Bild 12, Blick vom Bewertungsgrundstück auf die gegenüberliegende Bebauung der Pausaer Straße