



Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerung/Zwangsverwaltung

Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Datum: 16.01.2024
Az.: 3 K 159/21

EXPOSÉ zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
freigelegte Grundstück
in 08525 Plauen, Rückertstraße 6



im Zwangsversteigerungsverfahren Az: 3 K 159/21

Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 30.11.2023 geschätzt mit rd.

15.200 €.

Ausfertigung Nr. 1

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

08056 Zwickau | Bosestraße 9
08141 Reinsdorf | Pflanzhausener 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, unbebaut bzw. freigelegt, genutzt als Wiese
Objektadresse:	Rückertstraße 6, 08525 Plauen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Plauen, Blatt 15542, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Plauen, Flurstück 3494, Fläche 270 m ²
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	30.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Sachsen
Kreis:	Vogtlandkreis
Ort und Einwohnerzahl:	Plauen (ca. 65.000 Einwohner)
innerörtliche Lage:	nördlicher Rand der Gemarkung Plauen, an Gemarkungsgrenze zu Haselbrunn, Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2,2 km, einfache Wohnlage, einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit einem großen Anteil an Leerstand, Garagenhof, z. T. Gewerbebrachen, aufgelockerte, III-IV-geschossige Bauweise, ursprünglich geschlossene Gründerzeitbebauung durch Abbrüche aufgelockert
Beeinträchtigungen:	Straßenverkehr, große Anzahl leerstehender Gebäude und Wohnungen
Topografie:	von der Straße ansteigend, Garten mit Süd-Ost-Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 11 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 270,00 m ² ; <u>Bemerkung:</u> nach hinten schmaler werdende Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Anschlussmöglichkeiten an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanal

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	freigelegtes Grundstück, aufgeschüttete Böschung, evtl. Gefahr von Hang- oder Schichtenwasser
Altlasten:	im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abt. II:	<ul style="list-style-type: none">• Zwangsversteigerungsvermerk,• Sanierungsvermerk
--	--

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine
Denkmalschutz:	besteht nicht
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche (M)
Bauplanungsrecht:	§ 34 BauGB
Satzungen:	<ul style="list-style-type: none">• Sanierungssatzung nach § 142 BauGB,• Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB,• Stellplatzablösesatzung,• Baumschutzsatzung

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.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das ursprünglich mit einem Mehrfamilienhaus bebaute Grundstück ist freigelegt und wird als Wiese bzw. Grünfläche genutzt. Miet-/Pachtverträge sind nicht bekannt.

2.8 Außenanlagen

Beton-Borde und Kiesstreifen entlang der beidseitig angrenzenden Gebäude-Giebelwände, Wiese mit Baumbewuchs

3 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	56,30	270,00	15.200,00	
Summen:			56,30	270,00	15.200,00	

Ergebnisse	
Vergleichswert:	15.200,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	15.200,00 €
Wertermittlungstichtag	30.11.2023

Bemerkungen:
Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gebiet, in dem sich bereits mehrere freigelegte Grundstücke sowie ungenutzte Gewerbebrachen und 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.

Aufgrund

- des überdurchschnittlich hohen Wohnungsleerstandes im Gebiet Haselbrunn,
- wegen der beschriebenen Merkmale des Grundstücks (Baulücke, geringe Grundstücksgröße, ungünstiger Zuschnitt und ungünstige Topografie) und
- im Hinblick auf die städtebaulichen Planungen der Stadt

ist als wirtschaftliche Nachfolgenutzung für das Bewertungsgrundstück auch eine Nutzung als Arrondierungsfläche (Grünfläche oder Stellplatzfläche) realistisch.

Zwickau, den 16. Januar 2024



Dipl.-Ing. Franzi Neubauer

4 Fotoübersichtsplan und Fotos





Bild 1, Blick von der B92 (Pausaer Straße) in die Rückertstraße mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bild 2, Blick von der Max-Planck-Straße in die Rückertstraße mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks



Bilder 3-5, Blick von der Rückertstraße auf das freigelegte Grundstück Rückertstraße 6





Bilder 6-8, Das Bewertungsgrundstück ist leicht hängig und im hinteren Bereich sehr schmal.





Bilder 9 und 10, Blick vom Bewertungsgrundstück in Richtung Rückertstraße





Bild 11, Blick von der Rückertstraße in die Max-Planck-Straße

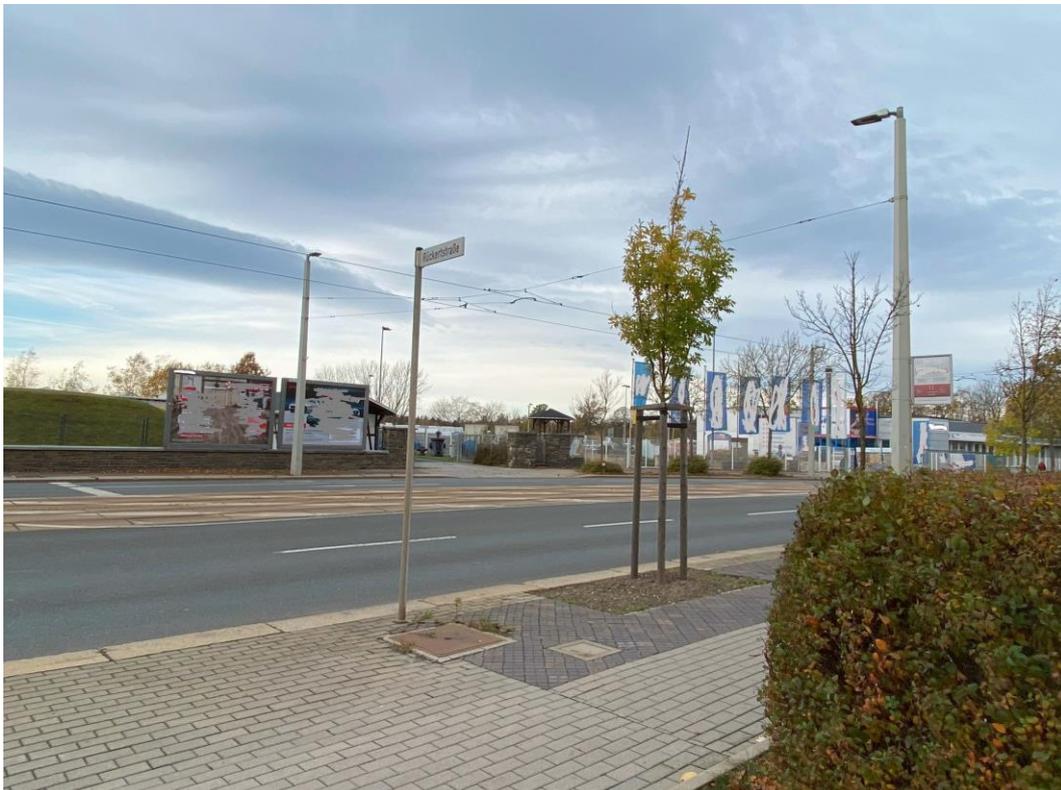


Bild 12, Blick von der Rückertstraße auf die B 92 (Pausaer Straße)