

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 11 K 89/24



Datum: 28.01.2025
Az. MIB: 0101-011/24

Exposé

zum Gutachten

über den

(denkmalgeprägten, sanierungsunbeeinflussten und lastenfreien) Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG
des

im Teileigentumsgrundbuch von Haselbrunn, Blatt 1949, eingetragenen **137 / 1.000 Miteigentumsanteils**
an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück
in 08525 Plauen ST Haselbrunn, Rückertstraße 37,
verbunden mit dem Sondereigentum an Gewerberäumen (im Erdgeschoss)
im Aufteilungsplan mit Laden Nr. 1a bezeichnet



Der (denkmalgeprägte, sanierungsunbeeinflusste und lastenfreie)
Verkehrswert des Teileigentums
wurde – nach äußerem Anschein - zum Stichtag 21.10.2024 ermittelt mit rd.
23.000 €.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzing 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)

- Bewertung nach äußerem Anschein -

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.: 11 K 89/24
Wertermittlungstichtag	21.10.2024	

Objektart:	Teileigentum (Ladeneinheit im EG)
Objektadresse:	08525 Plauen ST Haselbrunn, Rückertstraße 37

Grundbuchamt:	Plauen
----------------------	--------

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Haselbrunn	1949	1	1a	137 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche insg.
Haselbrunn		291	360 m ²

Objektbeschreibung lt. Grundbuch

137 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flurstück 291, Rückertstraße 37, Gebäude und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an Gewerberäumen, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1a.

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Haselbrunn der Stadt Plauen in mittlerer Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von dreigeschossiger Wohnbebauung, vereinzelt Handels- und Gewerbebetrieben sowie Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (10 Wohnungen, 1 Ladeneinheit).

Grund und Boden

Merkmal	Ausprägung
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche, § 34 BauGB
Erschließung	voll erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	frei

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
ja	nein	nein	nein	nein	Sanierungsgebiet, Altbergbau

Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

Gebäudemerkmale	Wohn- und Geschäftshaus
Bauweise	massiv
Anbauart	freistehend
Geschosse	3 Vollgeschosse, ausgebautes DG
Baujahr	ca. 1903
Modernisierung	vollständig modernisiert (ca. 1998)
Unterkellerung	voll unterkellert,
Zustand	normal, es besteht Instandhaltungsstau



Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen ersichtlich
Nutzung	10 Wohnungen (überwiegend bewohnt), 1 Ladeneinheit

Sondereigentum

Merkmal	Teileigentum (Laden)
Miteigentumsanteil	137 / 1.000 ,00
Lage	Ladeneinheit im EG
Anzahl Räume	2 (zzgl. WC), 1 Lagerraum separat (von Treppenhaus aus erreichbar),
Nutzfläche	rd. 75,50 m ²
tats. Nettokaltmiete	unbekannt / vermutlich keine
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	Laden: ca. 5,00 €/m, Lagerraum: ca. 1 €/m ²
Rohertrag (modellkonform)	ca. 3.524,16 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	7,5 %
Restnutzungsdauer	32 Jahre
Nutzung	leerstehend
Unterhaltungszustand	normal (vermutlich)
Sondernutzungsrechte	keine
Besichtigung erfolgt	nein
Zubehör	ohne

Ergebnisse

Bodenwertanteil	2.930,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	ca. – 4.302,19 € (im Ertragswert)
Ertragswert	22.900,00 €
Vergleichswert	23.600,00 €

Verkehrswert - nach äußerem Anschein -	23.000,00 €
--------------------------------------------------	--------------------

nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	59,40 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	ca. 7,75
Gebäudedefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) ¹	ca. 362 €/m ²

¹ ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

Anlage 1: Grundriss und Schnitt

Seite 1 von 2

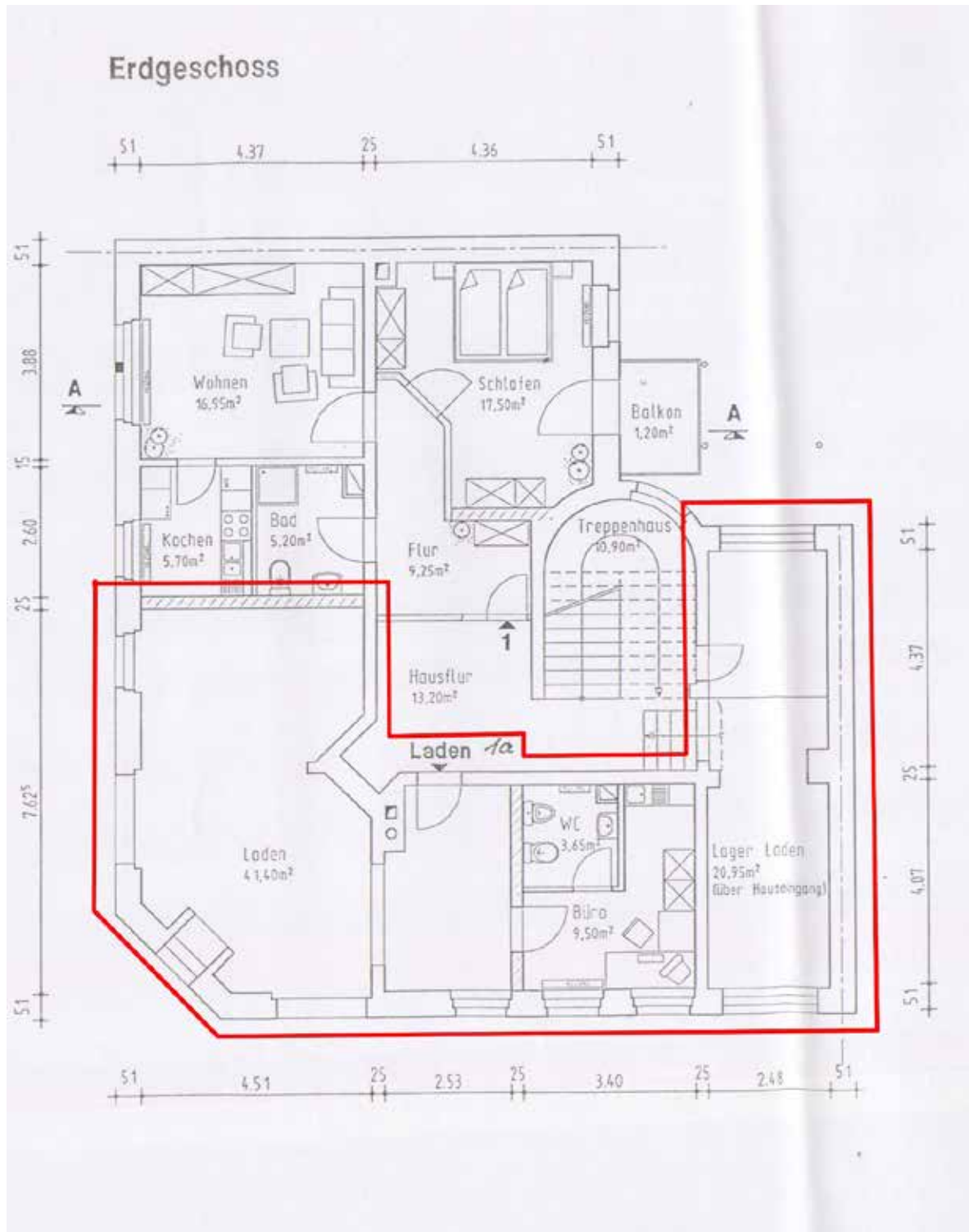


Bild 1: Grundriss des Erdgeschosses (mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 1: Grundriss und Schnitt

Seite 2 von 2

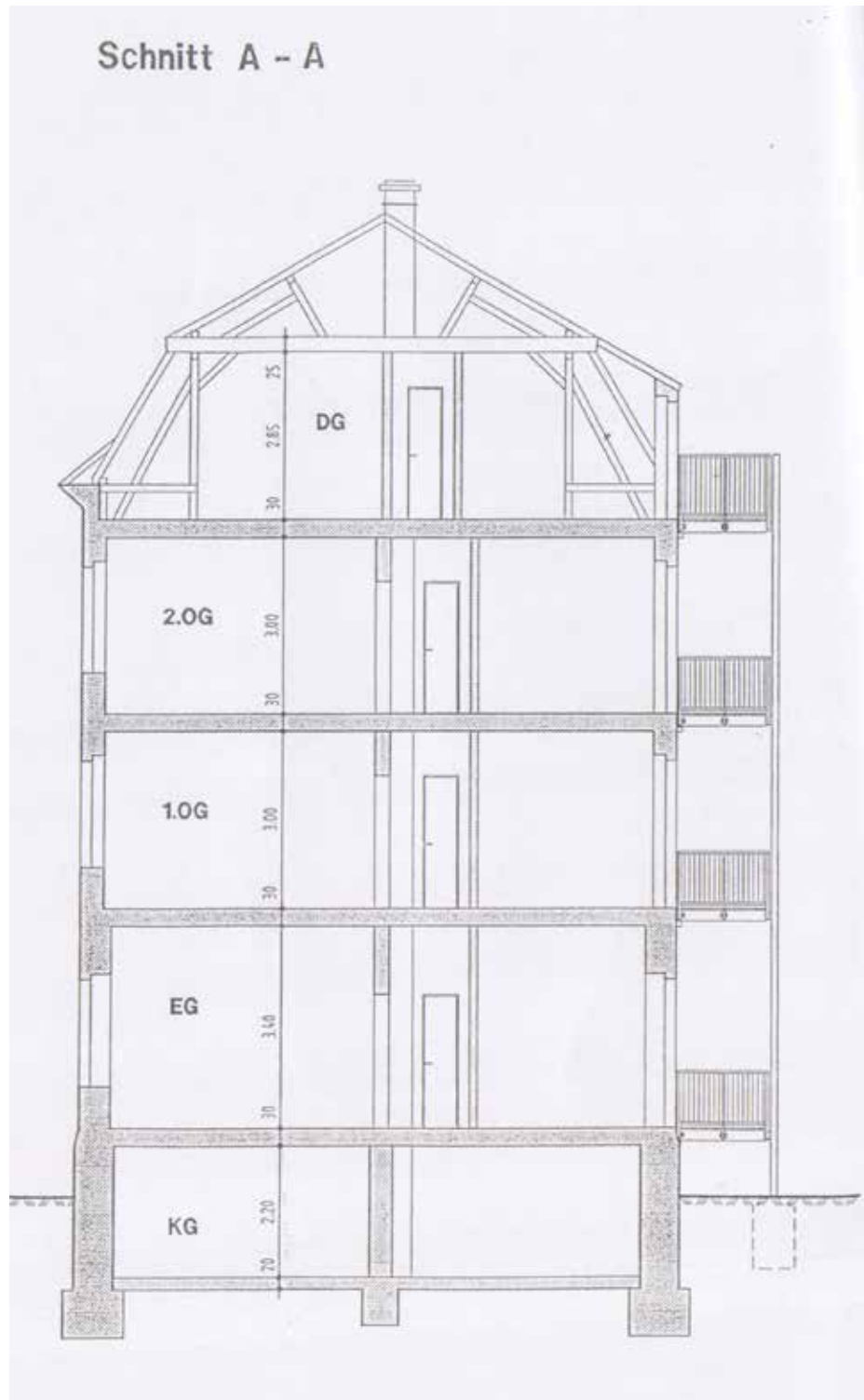


Bild 2: Gebäudeschnitt

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 2: Straßenansicht des Wohn- und Geschäftshauses
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Hauseingang des Wohn- und Geschäftshauses von der Rückertstraße aus



Bild 4: Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses vom rückwärtigen Grundstücksteil aus

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Ansicht des Wohn- und Geschäftshauses vom Hof aus
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 6: Treppenhaus

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Treppenhaus

mit (einzigem) Zugang zum Lagerraum der Einheit Nr. 1a



Bild 8: Blick in den Lagerraum der Gewerbeeinheit Nr. 1a

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Blick in den Lagerraum der Gewerbeeinheit Nr. 1a



Bild 10: Blick in den Lagerraum der Gewerbeeinheit Nr. 1a

Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 11: Durchgang von der Straße zum Hof/Garten



Bild 12: Spitzboden

Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 13: Heizungsraum



Bild 14: Kellergang

Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 15: Hausanschlussraum



Bild 16: Kellerraum

Anlage 2: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Blick in den Hof bzw. Garten
mit Kennzeichnung der ungefähren Lage der Grenzen des Bewertungsgrundstücks



Bild 18: Garten