

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungen
Platz der Deutschen Einheit 1
08056 Zwickau

Datum: 31.08.2021
AZ.: **11 K 92/21**

Exposee zum Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 08527 Plauen, Meßbacher Straße 129a

Grundbuch	Blatt
Plauen	8605
Gemarkung	Flurstück
Plauen	2273/5 (1.730 m ²)



Der auftragsgemäß **unbelastete Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 22.07.2021 ermittelt mit rd.

250.000 €.

Das Wohnhaus konnte für diese Bewertung nicht innen besichtigt werden. Bei der Verkehrswertausweisung wurde deshalb ein Risikoabschlag von 10% in Ansatz gebracht!

Hinweis: Exposee ist nur im Zusammenhang mit dem Gutachten zu verwenden.

Objektart:

Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen

Objektanschrift:

Meißbacher Straße 129a, 08527 Plauen

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuch von Plauen, Blatt 8605
Gemarkung Plauen,
Flurstück 2273/5 (1.730 m²)

Grundstück und seine Bebauung:**Einfamilienhaus:**

eingeschossig, unterkellert, wahrscheinlich nicht ausgebautes Dachgeschoss, Baujahr um 1995;

Garage: Massivbauweise, Satteldach und gartenseitigem kleinen Terrassenanbau,

Rohbauzustand, wahrscheinlich um 1999 mit dem Bau begonnen;

Kleiner Holzschuppen: Baujahr unbekannt

Ausstattungsstandard des Einfamilienhauses:

Da keine Innenbesichtigung stattfand, können hierzu keine gesicherten Angaben gemacht werden. Es wird aber vermutet, dass ein entsprechend des Baujahres mittlerer Ausstattungsstand vorliegt.

Lt. Bauunterlagen: Gaszentralheizung;

Wohnräume: Teppichbodenbelag; Küche, Bad: Fliesenbelag; Holztreppe zum Dachgeschoss; Betonsteintreppe zum Kellergeschoss; Innenwandflächen: Glattputz

Wohnfläche:

Erdgeschoss: rd. **88,25 m²**;

Kellergeschoss: **wahrscheinlich rd. 61,23 m²**

(wahrscheinlich Wohnraumnutzung, Hobby, Arbeitsraumnutzung möglich); Dachgeschoss wahrscheinlich nicht ausgebaut, aber ausbaufähig (aufgrund vorliegender Bauzeichnungen)

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:

wahrscheinlich nur **eigengenutzt**

Zustand des Objekts:

Es konnte für diese Bewertung das **Wohnhaus nicht innen besichtigt** werden. Das Gebäude hinterlässt einen zum Teil ungepflegten Eindruck.

Wohn- und Geschäftslage:

mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nur bedingt geeignet

Hinweis:

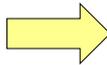
Zugunsten des benachbarten Flurstücks 2275/I liegt eine **Abstandsflächenbaulast** vor.

Quer über das Bewertungsgrundstück verläuft eine 110-kV-Freileitung (als beschränkt persönliche Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert – jedoch bleibt dies im ausgewiesenen Verkehrswert auftragsgemäß wertrelevant unberücksichtigt)!

Fotodokumentation



Blick auf das Wohnhaus von der Meßbacher Straße

 110 kV- Freileitung



Straßenseitige Fassade mit dem Hauseingangsbereich an der Giebelseite



Gartenseitige Fassade



Gartenseitiger Terrassenbereich (Kellergeschossebene)



Rückseite des Garagengebäudes



Kleiner Holzschuppen