

## **Amtsgericht Zwickau**

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen  
Platz der Deutschen Einheit 1, 08056 Zwickau

# **Exposé**

- **Aktenzeichen:** 11 K 111/20
- **Objektart:** Mehrfamilienwohnhaus
- **postalische Lage:** Neundorfer Straße 91  
08523 Plauen
- **Kurzbeschreibung:** leerstehender und unsanierter Altbau (Baujahr ca. 1922) in geschlossener Bebauung mit ehemals 7 Wohneinheiten und 1 Laden und einer Grundstücksfläche von 230 m<sup>2</sup> im westlichen Teil der Stadt Plauen, ca. 1,8 km vom unmittelbaren Stadtzentrum entfernt
- **Verkehrswert:** 9.000,- €  
(zum Wertermittlungstichtag 22.06.2021)
- **Gebäudeansichten:**



straßenseitige Ansicht nach Norden  
(aufgenommen zum Ortstermin)



hofseitige Ansicht nach Südosten  
(von der Stadt Plauen zur Verfügung  
gestellte Aufnahme von 2015)

## **Amtsgericht Zwickau**

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen  
Platz der Deutschen Einheit 1, 08056 Zwickau

Exposé zu Az. 11 K 111/20 (Blatt 2)

### **ZUSAMMENFASSUNG WESENTLICHER GUTACHTENERGEBNISSE**

- **Grundbuchangaben:** Gemeindebezirk: Plauen / Vogtlandkreis / Land Sachsen  
Gemarkung: Plauen  
Flurstücks-Nr.: 2627/v  
Grundstücksgröße: 230 m<sup>2</sup>  
Grundbuch / Blatt: von Plauen / Blatt-Nr. 3146
  
- **Wohn-/Nutzfläche:** ca. 399 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss und 1. bis 3. Obergeschoss (Teilfläche im Erdgeschoss dabei zuletzt abweichend auch für gewerbliche Zwecke verwendet); bei Ausbau des Dachgeschosses (2 mögliche Maisonettewohnungen in Verbindung mit dem Dachboden) kann die Wohnfläche auf 560 m<sup>2</sup> erweitert werden
  
- **Baujahr:** ca. 1922
  
- **Denkmalschutz:** eine Erfassung als Einzeldenkmal nach Sächsischem Denkmalschutzgesetz ist nicht gegeben
  
- **Baulasten:** keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
  
- **Ortsbesichtigung:** 22. 06. 2021  
(zugleich Wertermittlungstichtag)
  
- **Verkehrswert:** **9.000,- €**
  
- **Wertermittlungsverfahren:** Vergleichswertverfahren  
(Ertragswertverfahren zur Stützung)
  
- **Vermietungsstand:** unvermietet  
(seit den 1990er Jahren leerstehend; eine 1998 ursprünglich geplante und 2001 genehmigte Sanierung wurde nicht realisiert!)
  
- **Zubehör:** nicht angezeigt
  
- **Energieausweis:** nicht vorhanden;  
Einordnung des Gebäudes voraussichtlich in die Energieeffizienzklasse „H“ gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)
  
- **Bebauung / Besonderheiten:** 5-geschossiges Gebäude (EG, 1. – 3. OG, DG) in geschlossener Bebauung mit vollständiger Unterkellerung;  
  
das Objekt befindet sich im unsanierten Zustand; lediglich die Rohbaubsubstanz ist weiter nutzbar; sämtliche Ausbauteile und Einrichtungen der technischen Gebäudeausstattung sind un-

## **Amtsgericht Zwickau**

Abt. für Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungssachen  
Platz der Deutschen Einheit 1, 08056 Zwickau

Exposé zu Az. 11 K 111/20 (Blatt 3)

brauchbar und müssen komplett erneuert werden; eine Weiternutzung als 5-Familien-Wohnhaus wird als wirtschaftlich noch darstellbar beurteilt; die Sanierungskosten befinden sich voraussichtlich aber bereits an der Rentabilitätsgrenze

### **- Innenaufnahmen:**

vom Eigentümer wurde keine Innenbesichtigung des Objektes ermöglicht; die Angaben zum Bauzustand im Gebäude basieren überwiegend auf Besichtigungen der Baubehörde der Stadt Plauen aus dem Zeitraum 2013 - 2019; für die Veröffentlichung der dabei gefertigten Fotos liegt jedoch keine Zustimmung des Eigentümers vor

### **- Gesamtbeurteilung:**

Bei dem Objekt handelt es sich um einen unsanierten, seit bereits 2 bis 3 Jahrzehnten leerstehenden Altbau mit hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Im Wesentlichen ist von der Bebauung lediglich der Rohbau noch weiter verwendbar, der unter den gegenwärtigen Marktgegebenheiten durch den angezeigten Sanierungsbedarf aber voraussichtlich vollständig entwertet wird.

Der Wert des Objektes wurde aus zeitnahen Verkäufen vergleichbarer, unsanierter Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet Plauen abgeleitet. Die dabei ausgewerteten Kaufpreise ließen nur noch einen Bezug auf den Bodenwert erkennen, was auch vorliegend als marktgerecht beurteilt wird.