

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 11 K 78/24



Datum: 06.01.2025
Az. MIB: 0101-008/24

Exposé

zum Gutachten

über den lastenfreien, denkmalgeprägten Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 BauGB i. V. m. § 74a ZVG

des

im Wohnungsgrundbuch von Plauen, Blatt 15719, eingetragenen

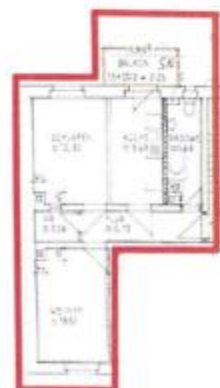
38 / 1.000 Miteigentumsanteils

an einem mit einem Mehrfamilienhaus und einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück

in 08529 Plauen OT Reichenbacher Vorstadt, Robert-Koch-Straße 36, 38,

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (links),

im Aufteilungsplan mit Nr. 38/6 bezeichnet, sowie dem Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 38/6



Der (lastenfreie und denkmalgeprägte) **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde - nach äußerem Anschein - zum Stichtag 21.10.2024 ermittelt mit rd.

35.700 €.

Metzing Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Inh.: Matthias Metzing MRICS	Kreisigstraße 30 08056 Zwickau Fon: (0375) 28 49 29 46 Fax: (0375) 28 49 29 47 Bankverbindung: Deutsche Bank PGK	Frickestraße 2, 04105 Leipzig Fon: (0341) 25 04 99 90 Fax: (0800) 63 89 46 41 IBAN: DE19 8707 0024 0348 8301 00 BIC: DEUTDE33HAN	Mobiltelefon: (0172) 7 15 54 40 info@metzing-immobilienbewertung.de www.metzing-immobilienbewertung.de USt-IdNr.: DE223920434
---	--	--	--

**Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)**

- Bewertung nach äußerem Anschein -

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	Az.: 11 K 78/24
Wertermittlungstichtag	21.10.2024	

Objektart:	Wohnungseigentum (2-Raum-Wohnung im 2. OG)
Objektadresse:	Robert-Koch-Straße 36, 38 , 08529 Plauen

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

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Nr. des Sondereigentums lt. Aufteilungsplan	Miteigentumsanteil
Plauen	15719	1	38/6	38 / 1.000

Gemarkung	Flur	Flurstück€	Fläche insg.
Plauen		2061, 2061/u	660 m ²

Objektbeschrieb lt. Grundbuch

38 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem (o.g.) Grundstück Flurstücke 2061 und 2061/u, Robert-Koch-Str. 36 und 38, Gebäude und Freifläche, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 38/6 bezeichnet. Sondernutzungsrechte sind vereinbart, hier SNR am Keller 38/6.

Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Stadtteil Reichenbacher Vorstadt der Stadt Plauen in einfacher Wohnlage. Die Umgebung ist geprägt von drei- bis 4 geschossiger Wohnbebauung, vereinzelt Handels- und Gewerbebetrieben sowie Gemeinbedarfsobjekten. Das Grundstück selbst ist bebaut mit einem Mehrfamilienhaus und einem Wohn- und Geschäftshaus (insgesamt 22 Wohnungen und 1 Gewerbeeinheit).

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	Altbergbau

Gebäude (mit Bewertungsobjekt)

Gebäudemerkmale	Mehrfamilienhaus (R.-Koch-Str. 38)
Bauweise	massiv
Anbauart	freistehend
Geschosse	3 Vollgeschosse, ausgebautes DG
Baujahr	ca. 1928
Modernisierung	vollständig modernisiert (ca. 1998)
Unterkellerung	voll unterkellert,



Zustand	normal, es besteht geringfügiger Instandhaltungsstau
Baumängel / Bauschäden	keine wesentlichen vorhanden
Nutzung	11 Wohnungen (überwiegend bewohnt)

Sondereigentum

Merkmal	Wohnungseigentum
Miteigentumsanteil	38 / 1.000,00
Lage	2 - Raum - Wohnung im 2. OG
Anzahl Wohnräume	2 (zzgl. Küche, Bad/WC, Flur, Balkon, 2 Abstellräume (1 innerhalb, 1 Keller)
Wohn- / Nutzfläche	rd. 49,61 m ²
tats. Nettokaltmiete	250 € / Monat
marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	ca. 5,00 €/m
Rohertrag (modellkonform)	ca. 3.488 € p. a.
Liegenschaftszinssatz	5,0 %
Restnutzungsdauer	40 Jahre
Nutzung	vermietet
Unterhaltungszustand	normal
Sondernutzungsrechte	Kellerraum 38/6
Besichtigung erfolgt	nein
Zubehör	ohne

Ergebnisse

Bodenwertanteil	1.880,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	ca. – 4.677,00 €
Ertragswert	35.300,00 €
Vergleichswert	36.200,00 €
Verkehrswert	35.700,00 €

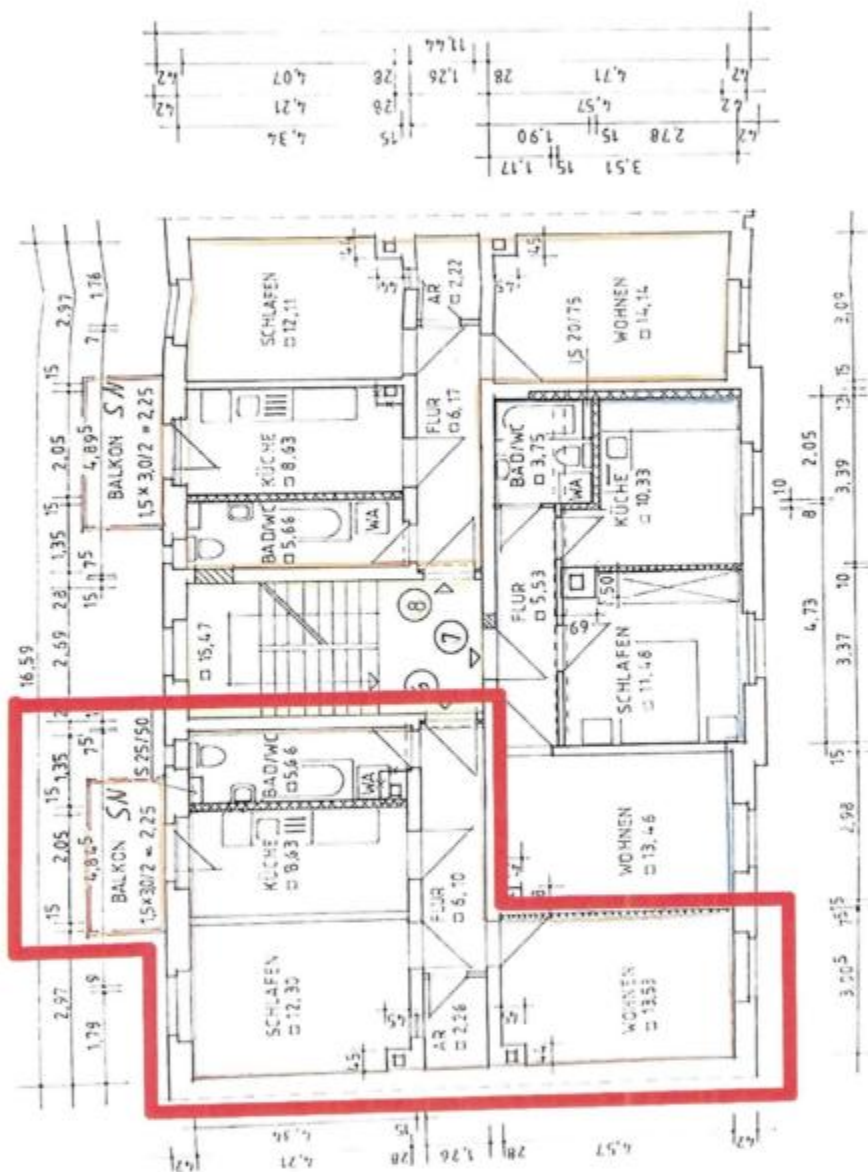
nachrichtlich

Bodenwert (relativ)	75,00 €/m ²
Ertragsfaktor (Verkehrswert ÷ Rohertrag) ¹	ca. 11,6
Gebäudefaktor (Verkehrswert ÷ Wohnfläche) ¹	ca. 814 €/m ²

¹ ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (Unterhaltungsstau etc.)

Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 1 von 3

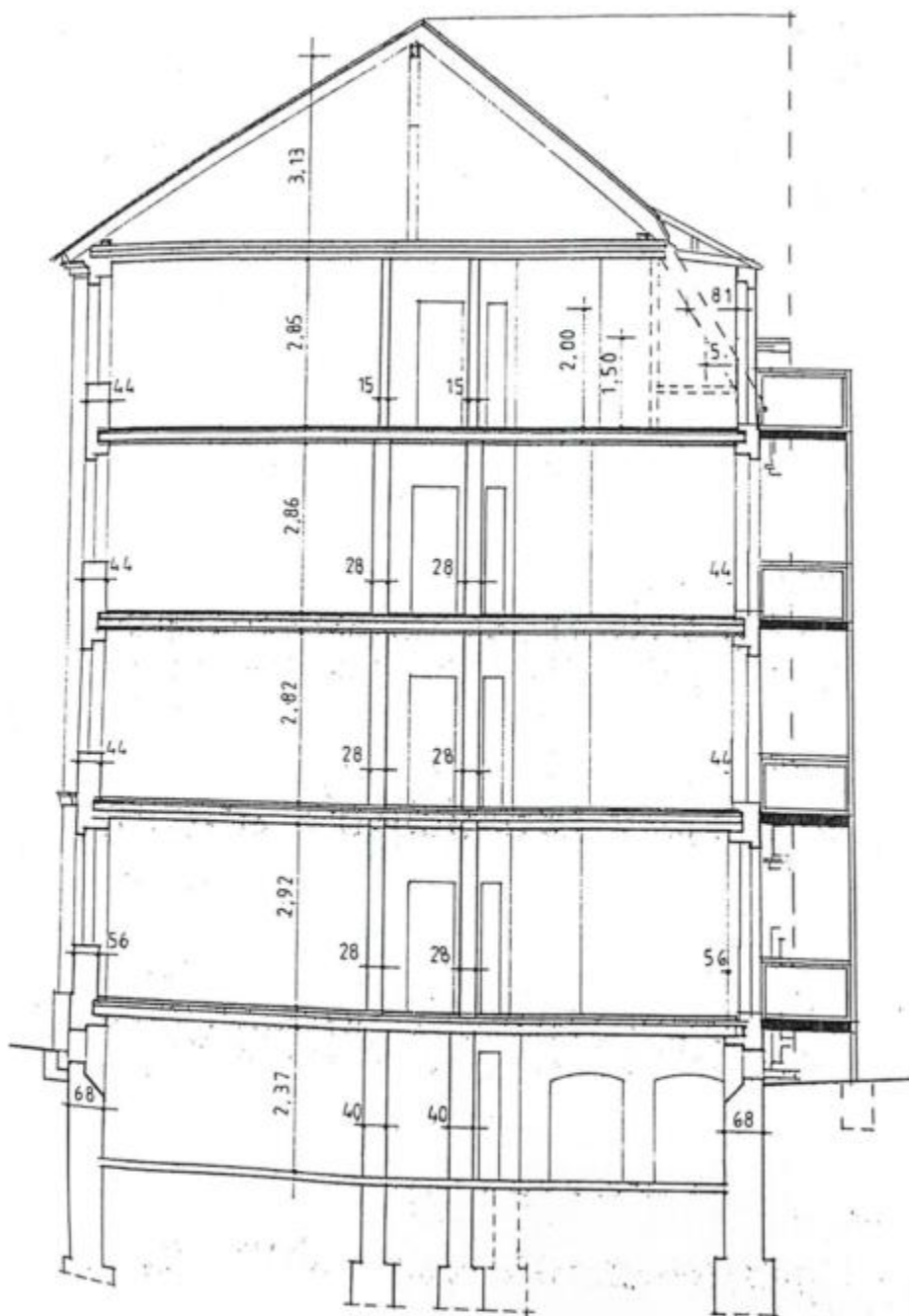


2. OBERGESCHOSS

Bild 1: Grundriss des 2. OG
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 1: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 3



SCHNITT

Bild 3: Gebäudeschnitt

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht des Hauses Robert-Koch-Str. 38
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 2: Straßenansicht des Hauses Robert-Koch-Str. 38
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 9



Bild 3: Straßenansicht des Hauses Robert-Koch-Str. 38
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)



Bild 4: Ansicht des Hauses Robert-Koch-Str. 38 vom rückwärtigen Nachbargrundstück aus
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 9



Bild 5: Hauseingang des Hauses Robert-Koch-Str. 38



Bild 6: Foyer des Hauses Robert-Koch-Str. 38

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 9



Bild 7: Treppenhaus des Hauses Robert-Koch-Str. 38



Bild 8: Treppenhaus des Hauses Robert-Koch-Str. 38

Anlage 2: Fotos

Seite 5 von 9



Bild 9: Kellergang des Hauses Robert-Koch-Str. 38



Bild 10: Hausanschluss- / Wäschetrockenraum des Hauses Robert-Koch-Str. 38

Anlage 2: Fotos

Seite 6 von 9



Bild 11: ein Kellerraum (Mieterkeller) des Hauses Robert-Koch-Str. 38



Bild 12: Spitzboden des Hauses Robert-Koch-Str. 38

Anlage 2: Fotos

Seite 7 von 9



Bild 13: Treppenhaus des Hauses Robert-Koch-Str. 36



Bild 14: gemeinsamer Heizungsraum im Keller des Hauses Robert-Koch-Str. 36

Anlage 2: Fotos

Seite 8 von 9



Bild 15: Außengelände des Hauses Robert-Koch-Str. 36



Bild 16: Außengelände des Hauses Robert-Koch-Str. 36
mit Mülltonnenstellplatz

Anlage 2: Fotos

Seite 9 von 9



Bild 17: Außengelände des Hauses Robert-Koch-Str. 36



Bild 18: Straßenansicht der Häuser Robert-Koch-Str. 36 und 38
(mit Kennzeichnung der Lage des Sondereigentums)