METZING
IMMOBILIENBEWERTUNG
Sachverständigenbüro ✶ Chartered Surveyors

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 3 K 19/25

Datum: 13.02.2026
Az. MIB: 0101-012/25

Exposé

zum Gutachten
über den lastenfreien Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB i. v. m. § 74a ZVG

für das
unbebaute Grundstück (Grünbrache)

in 08525 Plauen, Pausaer Straße





Der lastenfreie **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 22.12.2025 ermittelt mit rd.

28.600 €.

nachrichtlich: Anteil am Wert einer fiktiven wirtschaftlichen Einheit mit den Flurstücken 3499 und 3500: 31.500 €

Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)

Auftraggeber	Amtsgericht Zwickau	**Az.: 3 K 19/25**
Wertermittlungsstichtag	22.12.2025	

Objektart:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	08525 Plauen, Pausaer Straße

Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau

Grundbuch von	**Blatt**	**Bestandsverzeichnis Nr.**
Plauen	5425	2

Gemarkung	**Flur**	**Flurstück(e)**	**Fläche**
Plauen		3501	500 m²

Lage- und Objektbeschreibung
Das Grundstück befindet sich in einem Randbezirk der Stadt Plauen in mittlerer Wohnlage. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von zwei- bis dreigeschossiger Wohnbebauung, vereinzelt Gewerbebetrieben, Gemeinbedarfs- sowie Grünflächen. Das Grundstück ist nicht bebaut, derzeit ungenutzt und im Rahmen des § 34 BauGB bebaubar.

Grund und Boden

Merkmal	**Ausprägung**
Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	Grünfläche (lt. FNP), § 34 BauGB
Erschließung	teilweise erschlossen
abgabenrechtlicher Zustand	teilweise beitragspflichtig (Medien)

Besonderheiten:

Denkmalschutz	Altlasten	Baulasten	Überbauten	Bodenordnung	sonstiges
nein	nein	nein	nein	nein	Altbergbau

Bebauung: keine

Außenanlagen: keine werthaltigen vorhanden

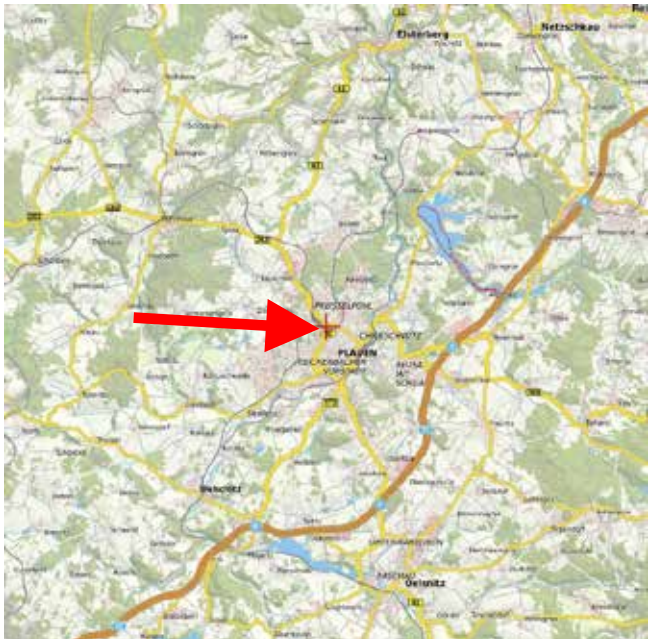
Ergebnisse

Bodenwert	rd.	34.800,00 €
Außenanlagen	rd.	0,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	rd.	– 6.250,00 €

Verkehrswert	**rd. 28.600,00 €**
Anteil am Wert einer (noch fiktiven) wirtschaftlichen Einheit mit den Flurstücken 3499, 3500	rd. 31.500,00 €

Anlage 1: **Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

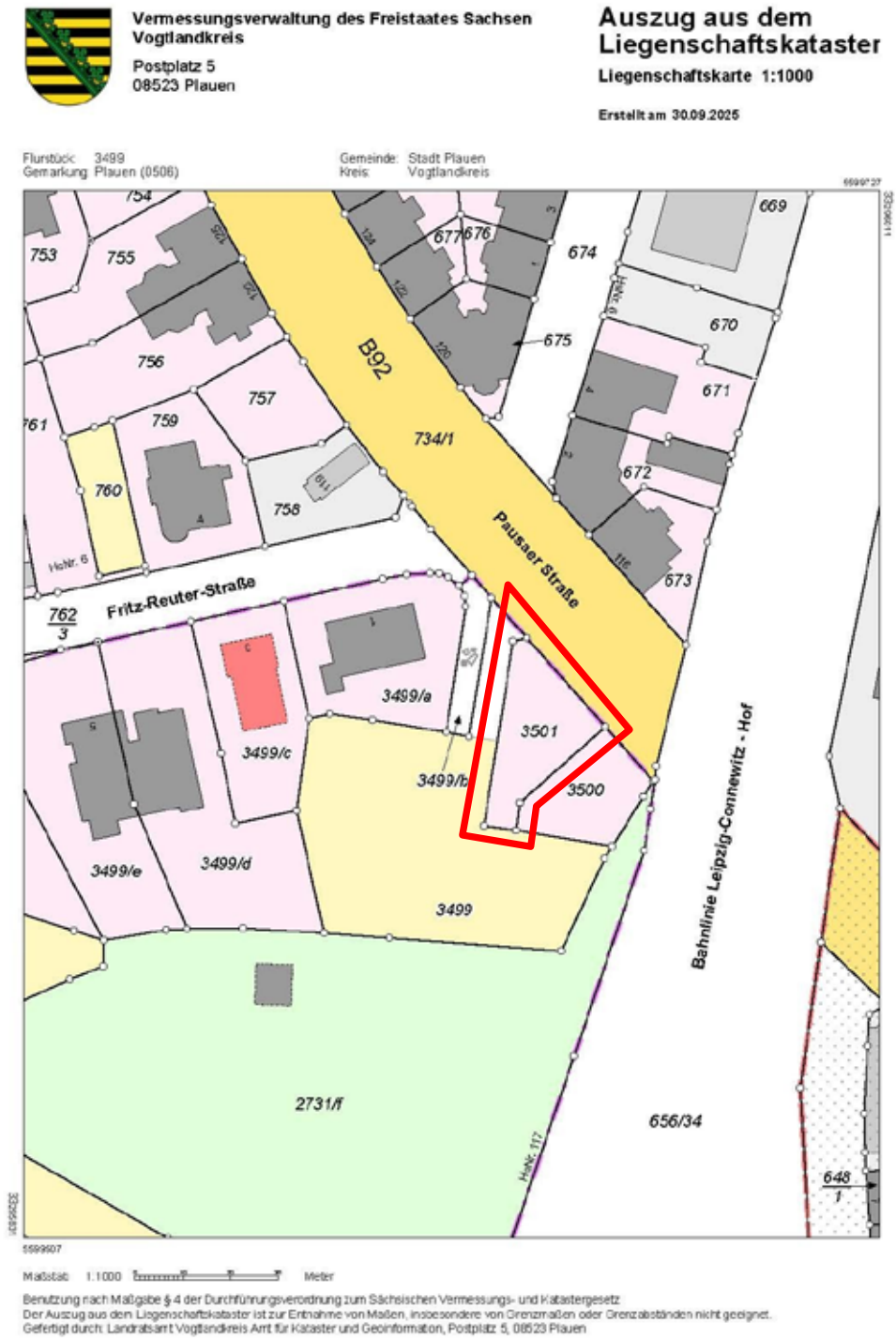
Seite 1 von 1





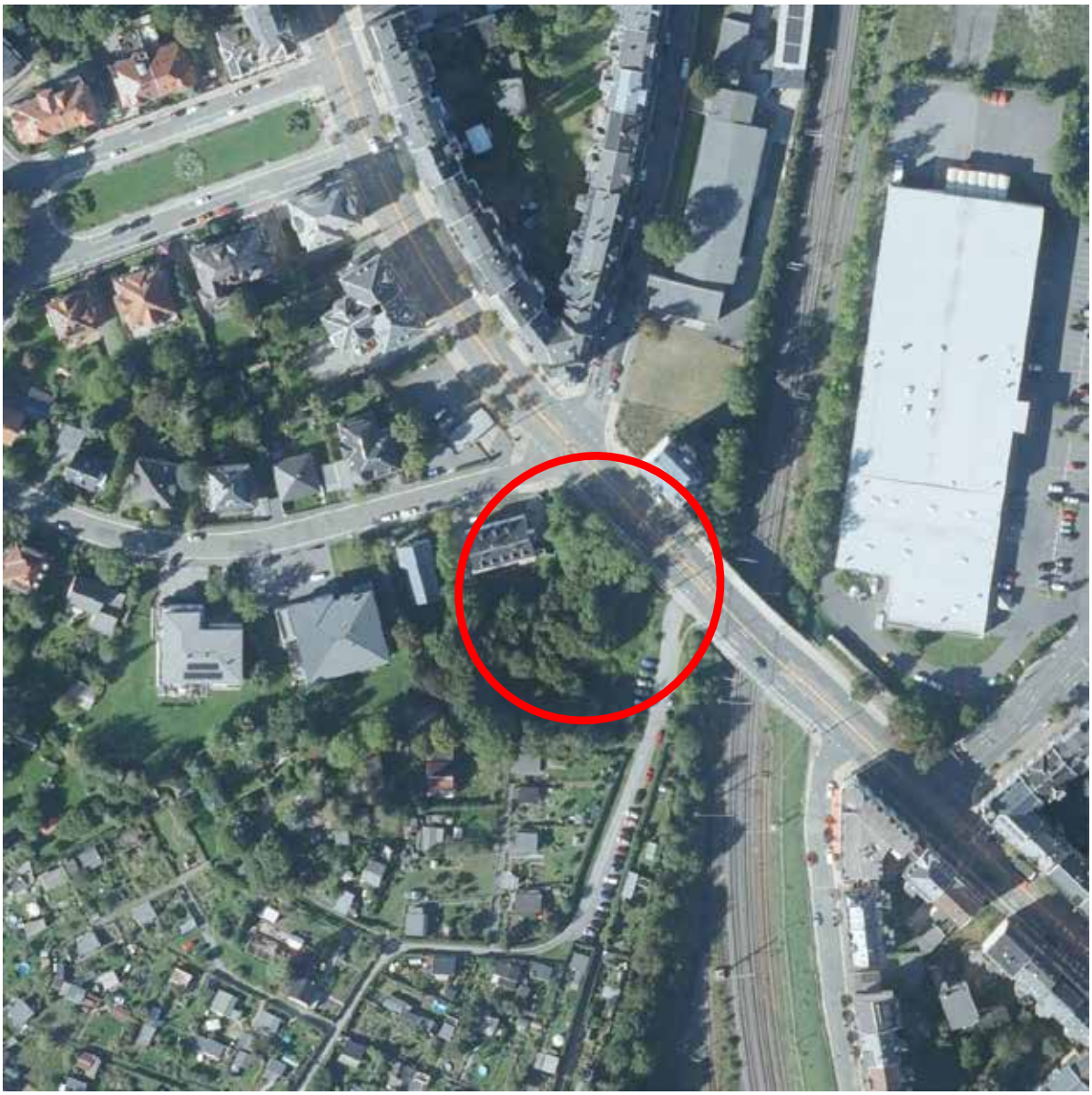
Anlage 2: **Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



Anlage 3: **Luftbilder**
mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 2



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 3



Bild 1: Blick von der Straße auf das Bewertungsgrundstück



Bild 2: Blick in südwestliche Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 3: Blick in nordöstliche Richtung



Bild 4: Blick in nordöstliche Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 3



Bild 5: Blick in östliche Richtung



Bild 6: Blick in nördliche Richtung