METZING
IMMOBILIENBEWERTUNG
Sachverständigenbüro ✶ Chartered Surveyors

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

**Az.: 3 K 18/25**

Datum: 13.02.2026
Az. MIB: 0101-011/25

# 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.

**21.600 €.**

nachrichtlich: Anteil am Wert einer fiktiven wirtschaftlichen Einheit mit den Flurstücken 3500 und 3501: 23.800 €

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: DEUTDEDBCHE

**Wertermittlungsergebnisse (Zusammenfassung)**

| | | |
|---|---|---|
| **Auftraggeber** | Amtsgericht Zwickau | **Az.: 3 K 18/25** |
| **Wertermittlungsstichtag** | 22.12.2025 | |

| | |
|---|---|
| **Objektart:** | unbebautes Grundstück |
| **Objektadresse:** | 08525 Plauen, Pausaer Straße |

| | |
|---|---|
| **Grundbuchamt**: | Amtsgericht Zwickau |

| **Grundbuch von** | **Blatt** | **Bestandsverzeichnis Nr.** |
|---|---|---|
| Plauen | 5425 | 1 |

| **Gemarkung** | **Flur** | **Flurstück(e)** | **Fläche** |
|---|---|---|---|
| Plauen | | 3500 | 410 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,<br>tlw. Verkehrsfläche<br>(öffentlich gewidmet) |

**Bebauung:** keine

**Außenanlagen:** keine werthaltigen vorhanden

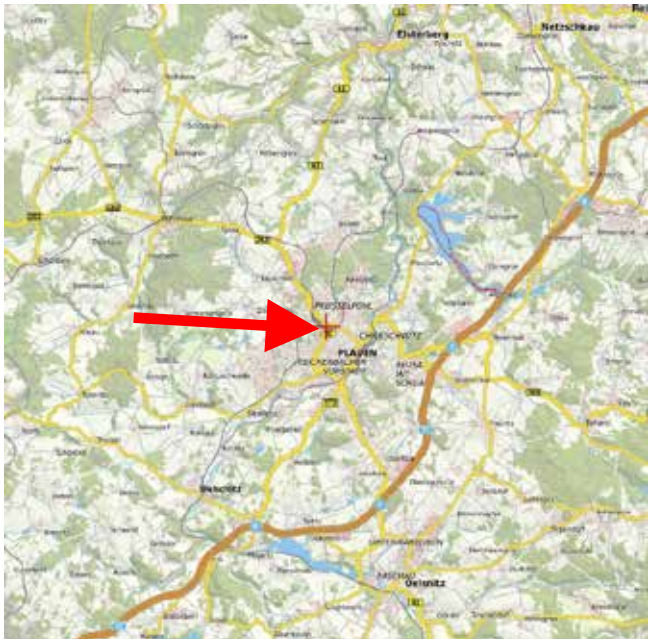
**Ergebnisse**

| | | |
|---|---|---|
| Bodenwert | rd. | 28.500,00 € |
| Außenanlagen | rd. | 0,00 € |
| besondere objektspezifische Merkmale | rd. | – 6.895,00 € |

| | |
|---|---|
| **Verkehrswert** | **rd. 21.600,00 €** |
| Anteil am Wert einer (noch fiktiven) wirtschaftlichen Einheit mit den benachbarten Flurstücken 3499, 3501 | rd. 23.800,00 € |

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

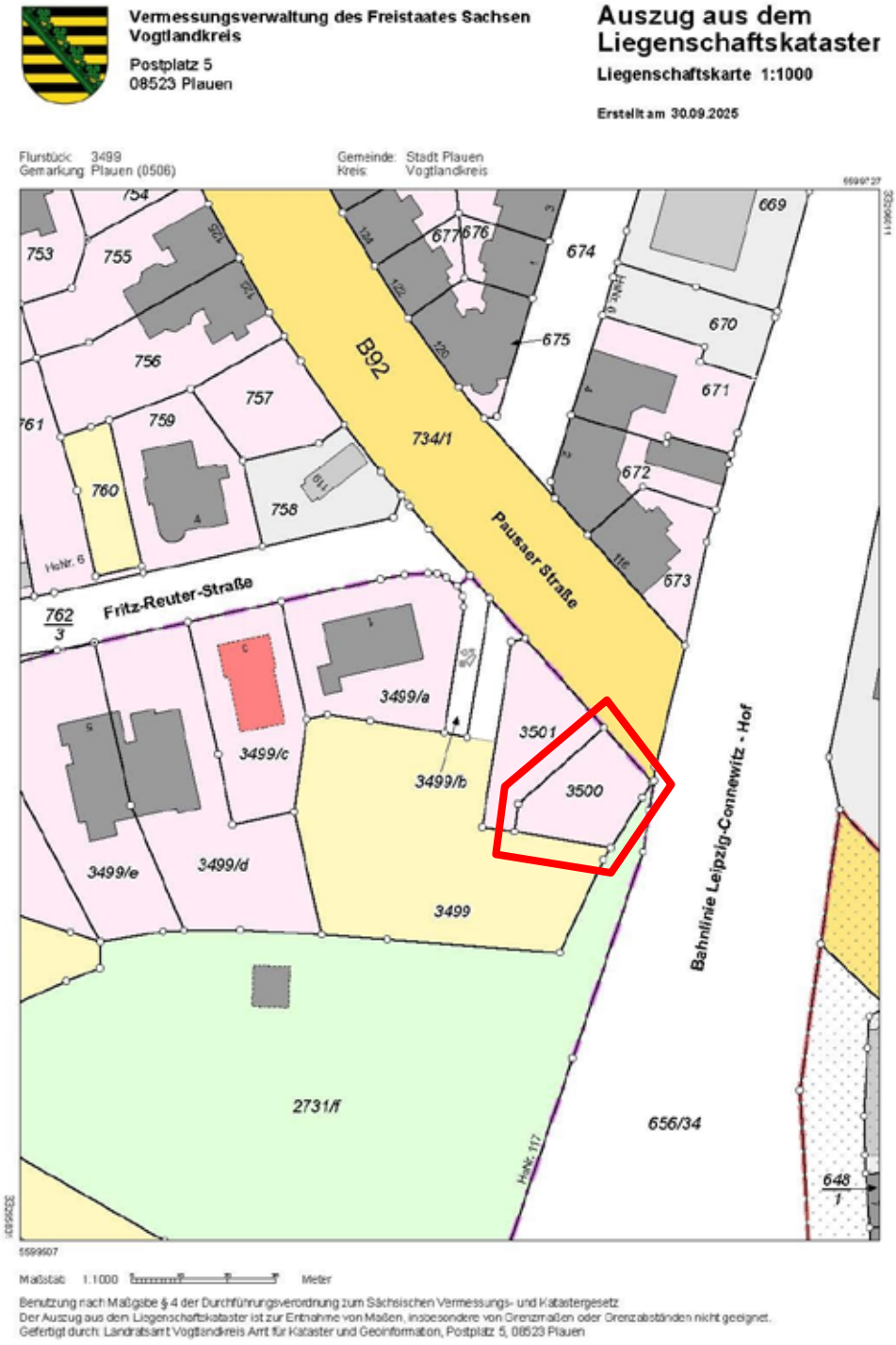
Seite 1 von 1





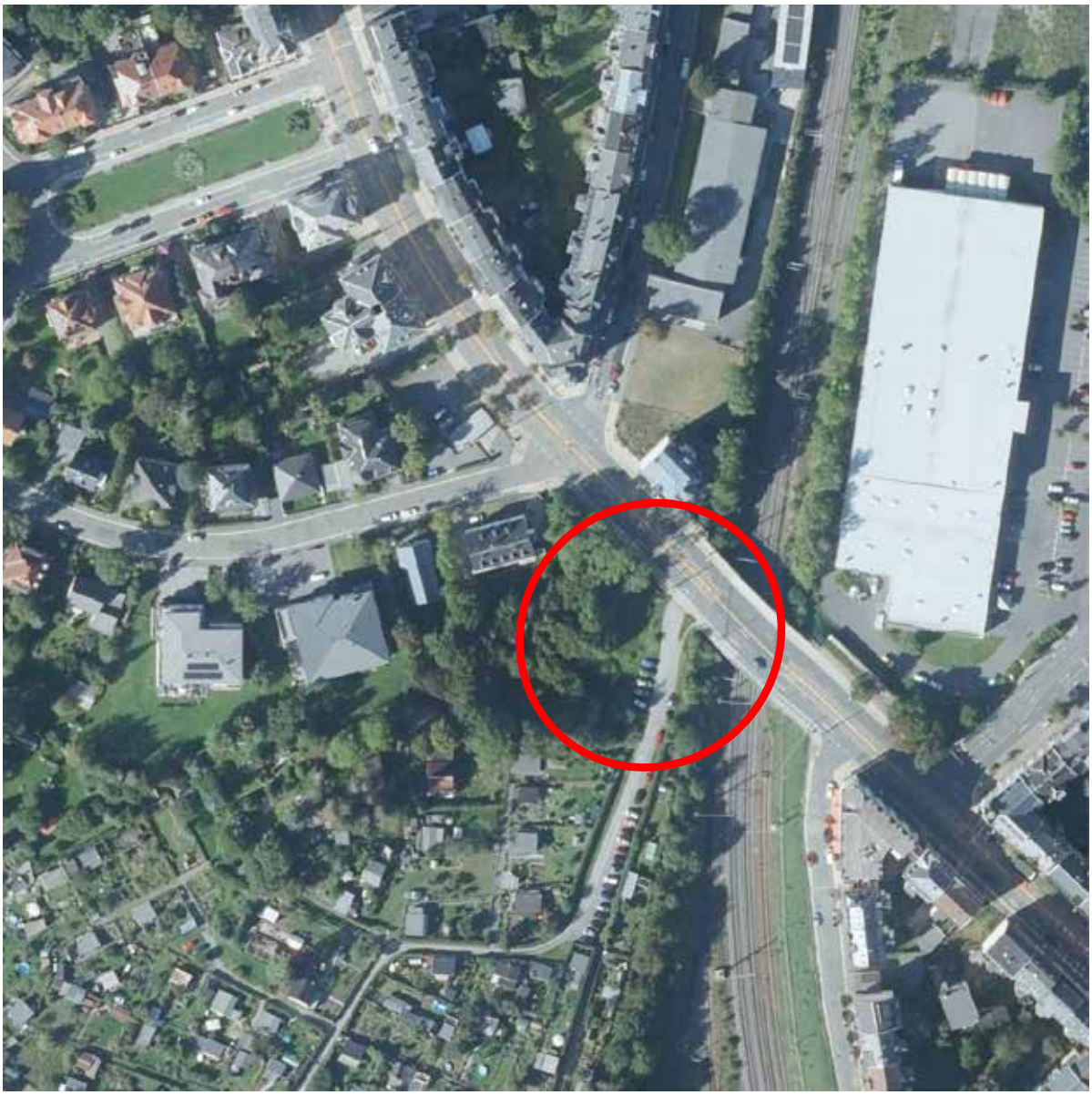

**Anlage 2:** **Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



**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 nordwestliche Richtung

**Anlage 4: Fotos**

Seite 3 von 3



Bild 5: Blick in nordwestliche Richtung



Bild 6: Blick in westliche Richtung