METZING
IMMOBILIENBEWERTUNG
Sachverständigenbüro ✶ Chartered Surveyors

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

Amtsgericht Zwickau
Zwangsversteigerungsabteilung
Pölbitzer Str. 9
08058 Zwickau

Az.: 3 K 17/25

Datum: 13.02.2026
Az. MIB: 0101-010/25

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.

172.000 €.

nachrichtlich: Anteil am Wert einer fiktiven wirtschaftlichen Einheit mit den Flurstücken 3500 und 3501: 192.000 €

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 17/25**
Wertermittlungsstichtag	22.12.2025	

Objektart:	unbebautes Grundstück
Objektadresse:	08525 Plauen, Pausaer Straße

Grundbuchamt:	Amtsgericht Zwickau

Grundbuch von	**Blatt**	**Bestandsverzeichnis Nr.**
Plauen	4534	1

Gemarkung	**Flur**	**Flurstück(e)**	**Fläche**
Plauen		3499	2.396 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

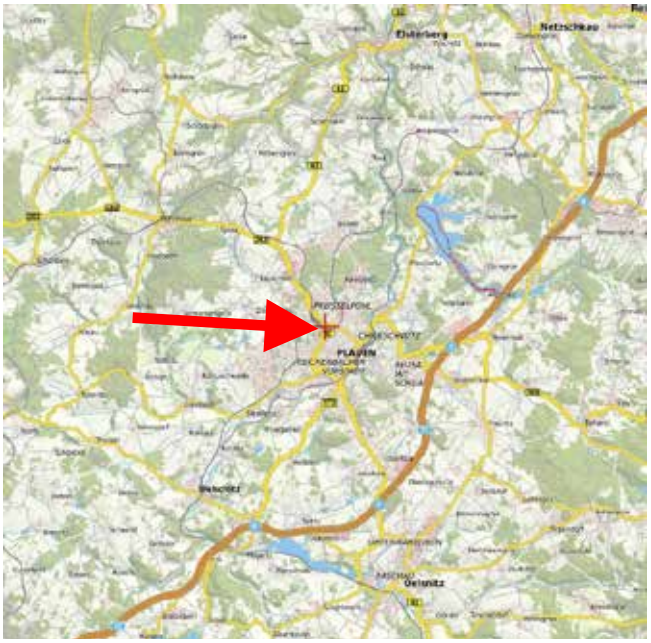
Ergebnisse

Bodenwert	rd.	202.000,00 €
Außenanlagen	rd.	0,00 €
besondere objektspezifische Merkmale	rd.	– 29.980,00 €

Verkehrswert	**rd. 172.000,00 €**
Anteil am Wert einer (noch fiktiven) wirtschaftlichen Einheit mit den Flurstücken 3500, 3501	rd. 192.000,00 €

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

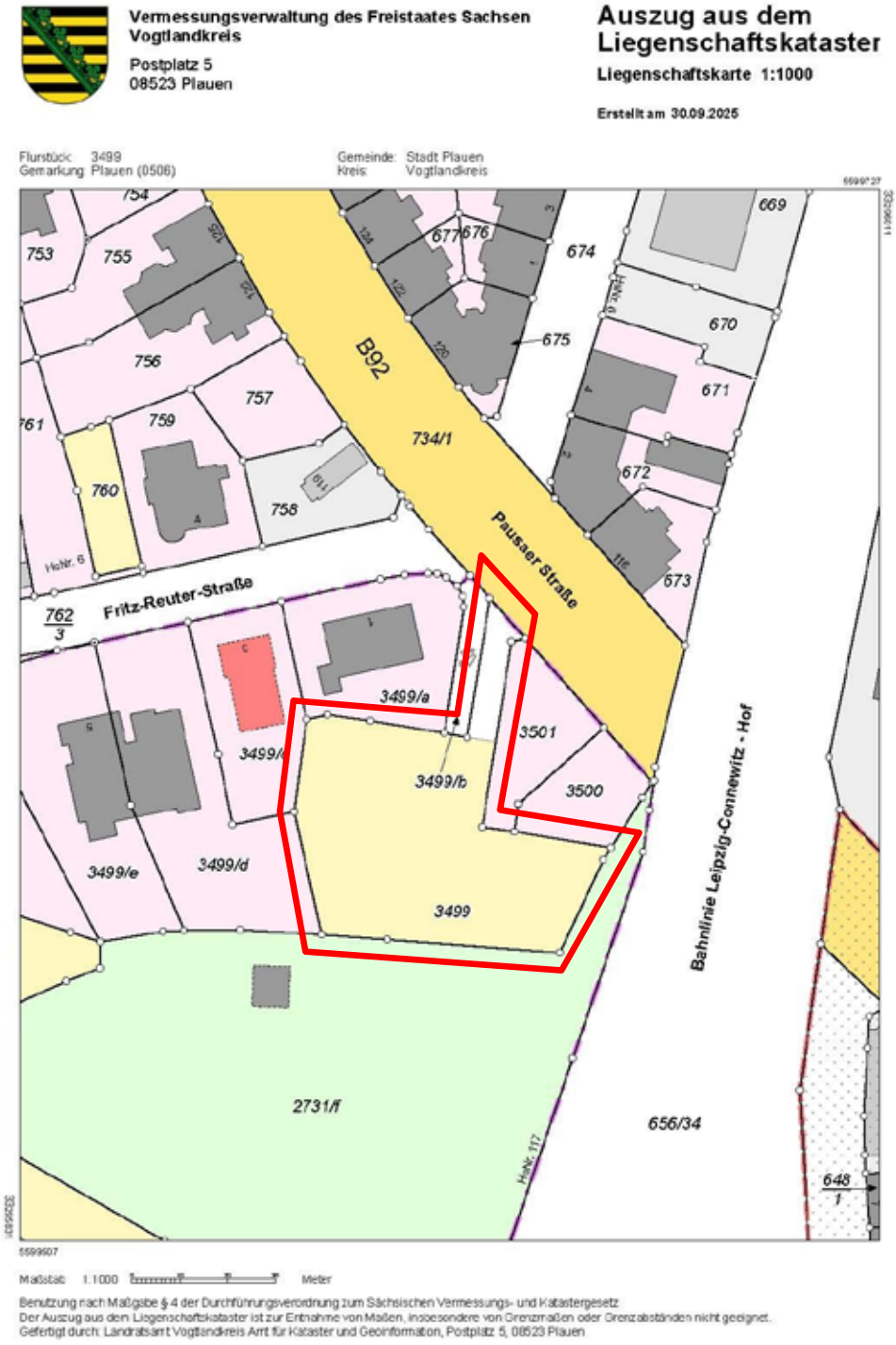
Seite 1 von 1





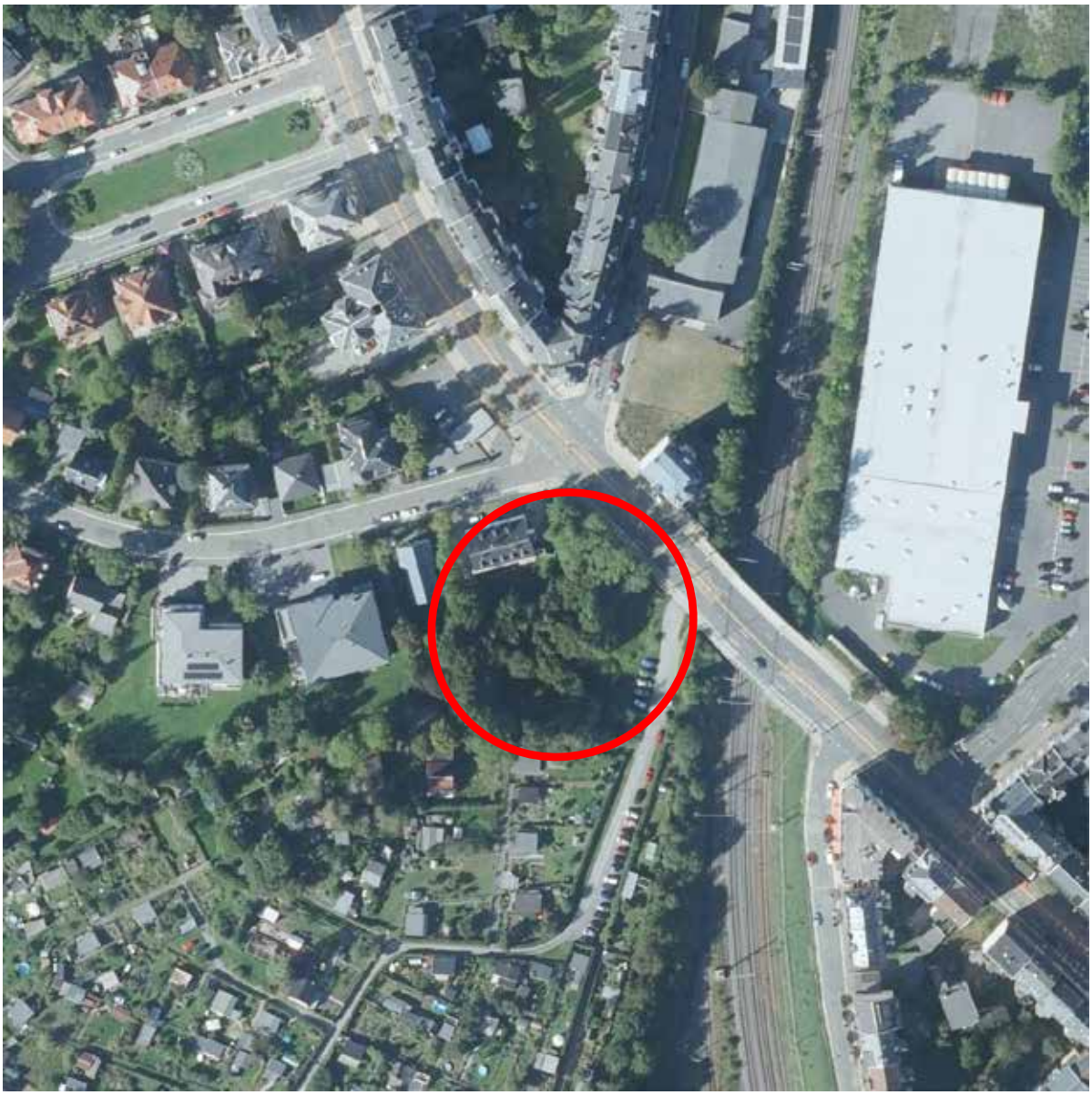
Anlage 2: **Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts**

Seite 1 von 1



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

Seite 1 von 1



Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht (mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts)



Bild 2: Blick von der Straße auf das Bewertungsobjekt

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 3: Blick in westliche Richtung



Bild 4: Blick in nördliche Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 5: Blick in südöstliche Richtung



Bild 6: Blick in nordöstliche Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 7: Blick in nordwestliche Richtung



Bild 8: Blick in nordöstliche Richtung

Anlage 4: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 9: Blick in nordöstliche Richtung



Bild 10: Blick in nordöstliche Richtung