Amtsgericht Gera
Zwangsversteigerungsabteilung
Rudolf-Diener-Straße 1, 07545 Gera

Exposé

- **Aktenzeichen:** **K 22/25**

- **Objektart:** **Einfamilienwohnhaus**

- **postalische Lage:** Greizer Straße 8
07973 Greiz OT Neumühle

- **Kurzbeschreibung:** Einfamilienwohnhaus (Baujahr ca. 1975) in Außenbereichslage des Ortsteils Neumühle, 6 - 7 km nördlich des Stadtzentrums von Greiz



- **Grundbuchangaben:** Gemeindebezirk: Greiz / Kreis Greiz / Land Thüringen

bebautes Flurstück (genutzt für ein Einfamilienhaus):

Gemarkung:	Neumühle
Flur:	3
Flurstücks-Nr.:	193/8
Grundstücksgröße:	556 m²
Grundbuch / Blatt:	Neumühle, Blatt-Nr. 225

unbebautes Flurstück (genutzt als Garten mit Schuppen):

Gemarkung:	Neumühle
Flur:	3
Flurstücks-Nr.:	193/9
Grundstücksgröße:	324 m²
Grundbuch / Blatt:	Neumühle, Blatt-Nr. 225

- **Verkehrswert:** zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2025:

Gesamtausgebot: **75.500,- €**

Einzelausgebot: **74.000,- €**
(bebautes Flst. 193/8, Flur 3, Neumühle)
1.500,- €
(unbebautes Flst. 193/9, Flur 3, Neumühle)

Amtsgericht Gera
Zwangsversteigerungsabteilung
Rudolf-Diener-Straße 1, 07545 Gera

Exposé zu Az. K 22/25 (Blatt 2)

- **Außenansichten:**



Einfamilienhaus auf Flurstück 193/8 mit davor befindlichem Carport in der straßenseitigen Ansicht nach Südwesten



Einfamilienhauses auf Flurstück 193/8 mit zugehörigem Wintergarten in der gartenseitigen nach Südosten



Blick vom Wohnhaus auf den rückseitigen Garten mit Zuordnung zu den beiden betreffenden Flurstücken

Amtsgericht Gera
Zwangsversteigerungsabteilung
Rudolf-Diener-Straße 1, 07545 Gera

Exposé zu Az. K 22/25 (Blatt 3)

ZUSAMMENFASSUNG WEITERER GUTACHTENERGEBNISSE

- **Wohnfläche:**	ca. 115 m² (incl. 50 % vom Wintergarten)
- **Baujahr:**	ca. 1975
- **Modernisierung:**	Teilmodernisierung Mitte der 1990er Jahre (Dacheindeckung, Fassadendämmung und neue Fenster im EG; Bad; Heizungsanlage)
- **Denkmalschutz:**	nicht gegeben
- **Baulasten:**	keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- **Ortsbesichtigung:**	04.12.2025
- **Verkehrswert:**	**im Gesamtausgebot:** **75.500,- €** **Einzelausgebot:** **74.000,- €** (bebautes Flurstück Nr. 193/8, Flur 3, Gemarkung Neumühle) **1.500,- €** (unbebautes Flurstück Nr. 193/9, Flur 3, Gemarkung Neumühle) Hinweis: Bei den vorgenannten beiden Flurstücken handelt es sich um eine funktionelle Nutzungseinheit, deren separate Veräußerung nicht zweckmäßig ist, da das als Garten genutzte Flurstück 193/9 nur über das Flurstück 193/8 zugänglich ist!)
- **Wertermittlungsverfahren:**	Sachwertverfahren (allgemeine Vergleichswerte nur zur Stützung / Plausibilisierung)
- **Vermietungsstand:**	unvermietet (Eigennutzung des Objektes durch einen der beiden Eigentümer)
- **Zubehör:**	nicht angezeigt Hinweis: Zum Grundstück gehört eine Photovoltaikanlage mit einem Wert von ca. 2.300,- €, welche dem Flurstück Nr. 193/8 der Flur 3 in der Gemarkung Neumühle zugeordnet ist.
- **Energieausweis:**	nicht vorhanden; trotz Verbesserungen im Bereich Fassade und Fenster z. T. unzureichende Wärmedämmung der baulichen Hülle; unter Beachtung auch der bestehenden Gasheizung voraussichtlich Einordnung in eine eher ungünstige Energieeffizienzklasse lt. Gebäudeenergiegesetz (GEG)

- Bebauung / Besonderheiten: Das Grundstück ist auf Flurstück Nr. 193/8 mit einem eingeschossigen, freistehenden Einfamilienhaus mit Unterkellerung (Hanggeschoss) und Flachdachabschluss aus der Bauzeit Mitte der 1970er Jahre bebaut.

Im Erdgeschoss befinden sich Wohn- und Esszimmer mit Austritt zu einer Terrasse, Schlafzimmer, Kinder- bzw. Gästezimmer, Bad/WC, Flur und Küche mit Austritt in den Wintergarten. Der Keller wird für Abstellzwecke, als Hobbywerkstatt, die Heizungsanlage, Waschküche, Gäste-WC und im Bereich einer ehemaligen Garage als Partyraum genutzt. Der Dachraum ist nicht nutzbar.

Im Bereich der Außenanlagen befindet sich ein Aufstellpool sowie auf Flurstück Nr. 193/9 ein nur noch für Abstellzwecke nutzbares ehemaliges Gartenhaus in Holzrahmenbauweise mit 24 m² Nutzfläche.

Das Wohnhaus wurde in den 1990er Jahren renoviert und teilweise modernisiert. Danach erfolgten nur noch kleinere Einzelmaßnahmen. Das Objekt weist mehrere kleinere bauliche Mängel und einen z. T. erhöhten Verschleißzustand auf. Die Wohnflächen sind nutzungsfreundlich aufgeteilt und begründen in Verbindung mit dem Wintergarten und der Terrasse einen teilweise auch guten Wohnwert. Ansonsten genügt das Objekt im Ausstattungsstandard z. T. nur einfachen Ansprüchen.

Als Besonderheit ist beachten, dass sich das Grundstück in einer Außenbereichssiedlung befindet und nicht weiter bebaut werden kann. Zudem besteht kurz- bis mittelfristig Bedarf zur Umstellung der im Grundstück noch betriebenen mechanischen Kleinkläranlage.

- **Gesamtbeurteilung:** Zusammenfassend handelt es sich bei dem Objekt um ein kleines Wohngrundstück, dessen Bebauung von den eingeschränkten materiellen Gegebenheiten der Errichtungszeit Mitte der 1970er Jahre und mehreren kleineren baulichen Mängeln geprägt ist, vor allem aber durch die Außenbereichslage und aller damit im Zusammenhang stehenden Probleme nur eine eingeschränkte Marktattraktivität aufweist, was sich im Verkehrswert entsprechend abbildet.