RALPH KÜNDIGER
KFM. IN DER GRUNDSTÜCKS- U. WOHNUNGSWIRTSCHAFT(IHK)
GEPRÜFTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG
(GEPRÜFT DURCH UNIVERSUM AKADEMIE LEIPZIG)

OBJEKT: MEILITZ 25A, 07980 BERGA-WÜNSCHENDORF
FREISTAAT THÜRINGEN
AUFGESTELLT: 04.05.2026

# EXPOSÉ

**Zwangsversteigerung Aktenzeichen: K 40/25 Amtsgericht Gera**



| | |
|---|---|
| **Auftraggeber** | Amtsgericht Gera - Rudolf-Diener-Str.1, 07545 Gera |
| **Veranlassung Gutachtenerstellung** | Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) im Zuge der Zwangsversteigerung gemäß § 194 BauGB |
| **Wertermittlungsgegenstand** | Gegenstand der vorliegenden Wertfeststellung ist das mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück unter der o.g. Anschrift |
| **Baujahr; Modernisierung** | um 1800 Stallgebäude, 1956 Umbau zu einem Wohnhaus, 1980 Anbau mit Wohnflächenerweiterung; 1995 Sanitär, Fenster erneuert, Elektro teilweise |
| **Größe Grundstück; Wohnfläche** | 2.073 m²; ca. 168 m² |
| **Baulicher Zustand** | Der bauliche Zustand ist durch eine deutliche funktionale Veralterung und eine überdurchschnittliche Beanspruchung der Baumaterialien durch intensive Tierhaltung geprägt. Die Konzeption ist durch eine nicht immer funktionale Raumaufteilung (gefangene Räume), wechselnde Bodenniveaus innerhalb der Wohnebenen sowie einer sehr einfachen vertikalen Erschließung (schmale Holztreppe ins DG) gekennzeichnet. In der Gesamtschau wurde der Substanz des Wohnhauses nicht die gebührende Aufmerksamkeit hinsichtlich einer fachgerechten Instandhaltung und Instandsetzung zuteil. |
| **Wertermittlungsstichtag und Zustands- /Qualitätsstichtag** | 10.03.2026 |
| **Verkehrswert (Marktwert)** | **135.000 EUR** |