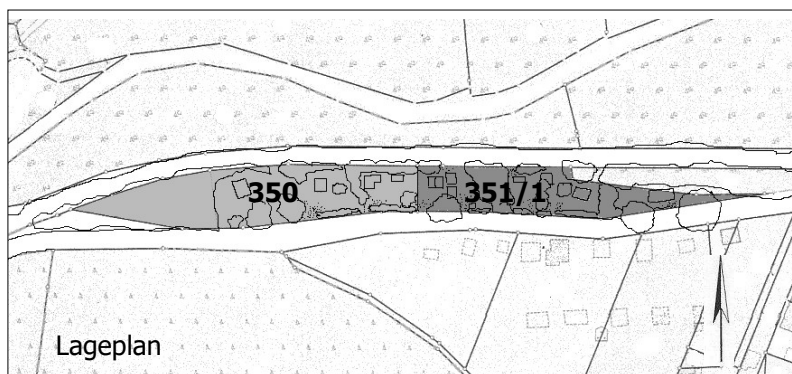


Amtsgericht Arnstadt 99310 Arnstadt, Längwitzer Straße 26  
Aktenzeichen K 12/25  
Objektart sonstiges/Erholungsgrundstücke  
Gartenteilflächen mit Baulichkeiten  
Anschrift 98693 Ilmenau, OT Langewiesen, Am Tragberge



Blick vom Oberweg



Flurstück 351/1



Flurstück 350

Verkehrswert/Marktwert unter Berücksichtigung der besonderen Bedingung des Zwangsversteigerungsgesetzes

- Flurstück 350 21.300,00 €, davon Bodenwert 7.300 €

- Flurstück 351/1 23.700,00 €, davon Bodenwert 6.800 €

- gesamt 45.000,00 €, davon Bodenwert 14.100 €

Anmerkung nebeneinander liegende Flurstücke, überwiegend verpachtet  
Lage im/am Überschwemmungsgebiet  
teilweise nur äußere Inaugenscheinnahme der Baulichkeiten  
Baulichkeiten befinden sich in Fremdeigentum

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

30.09.2025

<u>Bewertungsobjekt</u>	<p>zwei Flurstücke liegen nebeneinander, annähernd eben</p> <p>- Flurstück 350 2.530 m<sup>2</sup>, Gartenteilflächen verpachtet</p> <p>- Flurstück 351/1 1.698 m<sup>2</sup>, Gartenteilflächen teilweise verpachtet bzw. ungenutzt</p>
<u>Entfernungen</u>	<p>Beide Flurstücke liegen ca. 3 km vom Ilmenauer Markt und dem Ortszentrum von Langewiesen.</p> <p>In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Kleingartenanlage und eine Trainings- und Marketingfirma. In ca. 500 m sind östlich eine Entsorgungsfirma und eine weitere Gartenanlage erreichbar sowie westlich ein Gasthaus und ein Hotel. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 1,5 km.</p> <p>Anbindung an das Straßennetz ist über die umliegenden Verkehrswege gegeben (Bundesstraße 88 in ca. 4,5 km). Die nächste Autobahnauffahrt zur A71 befindet sich in ca. 6 km (Ilmenau Ost).</p>
<u>Umgebung</u>	<p>Das Umfeld wird durch eine Kleingartenanlage bzw. Fläche der Landwirtschaft (Wald) geprägt.</p>
<u>Lage</u>	<p>Beide Flurstücke liegen im ortsnahen Außenbereich zwischen Langewiesen bzw. Ilmenau (Gemarkung Grenzhammer), unmittelbar nebeneinander. Konkrete Entwicklungschancen und Risiken beider Grundstücke sind derzeitig nur schwer einschätzbar. Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Die Lage ist für die Nutzung als Garten bzw. Erholungsgrundstück geeignet.</p>
<u>Erschließung</u>	<p>Ver- und Entsorgungsanschlüsse liegen an beiden Grundstücken nicht an. Von einer Erschließung im Sinne des BauGB kann nicht ausgegangen werden.</p>

### Grundstücksbeschreibung

- Flurstück 350 Das Flurstück ist eben und unregelmäßig geschnitten. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt ca. 20 m und die Breite zur angrenzenden Straße „Oberweg“ ca. 140 m. Die Grundstücksfläche beträgt laut vorliegenden Angaben 2.530 m<sup>2</sup>.
  
- Flurstück 351/1 Das Flurstück ist annähernd eben. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt ca. 18 m auf einer Länge von ca. 60 m, die Breite zur angrenzenden Straße „Oberweg“ ca. 138 m. Die Grundstücksfläche beträgt laut vorliegenden Angaben 1.698 m<sup>2</sup>.

### Planung und Baurecht

Laut „Flächennutzungsplan neue Ortsteile 2035“<sup>n1)</sup> der Stadt Ilmenau - Ortsteil Stadt Langwiesen liegen beide Flurstücke überwiegend in einem Bereich, die bis auf das westliche Drittel des Flurstücks 350 (Wald) als „Grünflächen mit der Bezeichnung - Gartenanlage“ ausgewiesen werden. Zudem befindet sich Flurstück 351/1 in einem Überschwemmungsgebiet. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert nicht. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB).

### Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht.

### Baulasten

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

### Denkmalschutz

Eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutz- und Pflegegesetz oder einer einstweiligen Sicherstellung eines Naturschutzgebietes bestehen für die Flurstücke nicht, auch nicht als Überschwemmungsgebiet. Jedoch grenzen beide Flurstücke unmittelbar an das Über-

schwemmungsgebiet der Ilm und an das Flächen-naturdenkmal „Ilm - Auwald Grenzhammer“. Beide Flurstücke liegen im Naturpark „Thüringer Wald“.

#### Allgemeinbeurteilung

##### aufstehende Gebäudesubstanz, Gartenhäuser

Die Grundsubstanz wird von mir als befriedigend bis noch befriedigend beurteilt. Ich gehe davon aus, daß vorhandene Bauschäden im Wesentlichen beseitigt werden können. Die dafür notwendigen Aufwendungen sind allerdings wertbeeinflussend. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden.

##### Schuppen, sonstige Baulichkeiten

Lage und Anordnung lassen eine Nutzung auf niedrigem Niveau erwarten.

#### Hinweis

Die vollständige Wertermittlung kann innerhalb der Geschäftszeiten beim Amtsgericht eingesehen werden.