



von der Industrie- und Handelskammer Ostthüringen zu Gera
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
zuständig: Industrie- und Handelskammer Erfurt

Gutachten

über den Verkehrswert / Marktwert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

für die beiden Grundstücke in

98693 Ilmenau, Ortsteil Langewiesen

Am Tragberge (Anschrift: Oberweg)

Gemeinde	Ilmenau
Gemarkung	Langewiesen
Flur	13
Flurstücke	350 und 351/1
Grundbuch	Langewiesen
Blatt	75
Eigentümer	Erbengemeinschaft xxx u.a.
Grundstücksgröße	
- Flurstück 350	2.530 m ²
- Flurstück 351/1	1.698 m ²
- gesamt	4.228 m ²
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	30.09.2025
Amtsgericht Arnstadt	K 12/25

Verkehrswert / Marktwert

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 €

Ausfertigung - Nr. 4

Dieses Gutachten enthält insgesamt 33 Seiten und 4 Anlagen mit 6 Seiten.

Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1.0	Auftrag und Zweck	3
1.1	Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen	4
1.2	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	5
1.3	Mieter / Nutzer / Pächter	5
1.4	Eintragung im Liegenschaftskataster	6
2.0	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.2	Tatsächliche Eigenschaften	10
3.0	Gebäudebeschreibung	16
3.1	Teilfläche 3 + 4	18
3.2	Teilfläche 5 + 6	19
3.3	Teilfläche 7	20
3.4	Teilfläche 9	21
3.5	Teilfläche 10	22
3.6	Außenanlagen	22
3.7	Allgemeinbeurteilung	24
4.0	Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)	25
4.1	Wertermittlungsgrundlagen	25
4.2	Wertermittlungsverfahren	25
4.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.0	Bodenwertermittlung	27
5.1	Bodenrichtwert	27
5.2	Wertermittlung des objektspezifischen angepassten Bodenwertes	29
6.0	Wertermittlung der Baulichkeiten	31
7.0	Verkehrswert / Marktwert bei getrennter Veräußerung	32
8.0	Verkehrswert / Marktwert bei gemeinsamer Veräußerung	33

Anlagen

lfd. Nr.	Bezeichnung der Anlagen	Anzahl der Seiten
1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	1
2	Maßskizze	1
3	durch Pächter errichtete Baulichkeiten	1
4	Fotodokumentation	3

1.0 Auftrag und Zweck

Auftrag

Das Verkehrswertgutachten wurde vom Amtsgericht Arnstadt am 17.06.2025 mit einer Präzisierung vom 29.07.2025 in Auftrag gegeben (Aktenzeichen K 12/25). Die Wertermittlung erstreckt sich auf Grund und Boden, einschließlich der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen der beiden Flurstücke 350 und 351/1 in der Gemarkung Langewiesen.

Zweck

Laut Beschluß des Amtsgerichtes vom 29.07.2025 ist im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert der o.g. Grundstücke gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) zu ermitteln.

bewertungsrelevante Anmerkungen

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken und ist vermutlich aus einem Grundstück hervorgegangen. Beide Flurstücke liegen unmittelbar nebeneinander.

Die Flurstücke werden bis auf das westliche Grundstücksdrittel des Flurstücks 350 zu Erholungszwecken genutzt und sind z.T. verpachtet. Es erfolgte eine nicht näher nachvollziehbare Aufteilung in Nutzungsbereiche. Aufstehende Erholungsbauten werden teilweise genutzt. Diese wurden überwiegend bereits zu DDR - Zeiten durch die Pächter errichtet.

Inwieweit im vorliegenden Bewertungsfall das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) Anwendung findet, ist eine Rechtsfrage. Ich gehe davon aus, dass die aufstehenden Baulichkeiten zu einer Verkehrswerterhöhung beitragen.

Das Betreten der parzellierten Grundstücke war z.T. möglich. Eine Innenbesichtigung der Erholungsbauten konnte ebenfalls weitestgehend erfolgen. Im weiteren Verlauf der Verkehrswertermittlung werden durch mich Annahmen für nicht besichtigte Teilbereiche getroffen, so auch für die aufstehende Gebäudesubstanz (Schätzung hinsichtlich Ausbau, Ausstattung und Größe). Daraus können sich Ungenauigkeiten ergeben.

Sonstige nicht mit den Baulichkeiten verbundene Ausstattungen sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

1.1 Ortsbesichtigung und Arbeitsunterlagen

Ortsbesichtigung

Die im Beschluß vom 29.07.2025 benannten Verfahrensbeteiligten wurden von mir termingerecht eingeladen. Weder Antragssteller noch Antragsgegner nahmen am Ortstermin teil. Eine Antragsgegnerin benachrichtigte im Vorfeld bekannte Pächter.

Die bautechnische Aufnahme bzw. die Ermittlung der für das Gutachten grundlegenden wertbeeinflussenden Tatbestände erfolgte am 30.09.2025 von mir mit den Pächtern der Teilbereiche 3 + 4, 5 + 6, 7 und 9 sowie meiner Büromitarbeiterin.

Zum Ortstermin konnten beide Grundstücke lokalisiert werden, ein Betreten war jedoch nicht durchgängig möglich, so u.a. die verwilderten und ungenutzten Teilbereiche 1 und 2 des Flurstücks 350 sowie dem nicht zugängigen Teilbereich 8 und dem ebenfalls verwilderten Teilbereich 10. Hier erfolgte von mir eine äußere Inaugenscheinnahme (außerhalb der Einfriedung).

Arbeitsunterlagen

Außer den vom Amtsgericht zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mir von den Verfahrensbeteiligten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Eine Antragsgegnerin sendete mir einen skizzierten Lageplan mit Kurzbeschreibung der Pachtflächen zu. Zum Ortstermin legten die Pächter der Flächen 5 + 6 sowie 3 + 4 Unterlagen vor, darunter folgende Unterlagen vom Pächter der Teilfläche 5 + 6:

- Schriftstück zur Übernahme eines Grundstücks vom 20.09.2009
- Vereinbarung zur Teilhaberschaft vom 17.07.2011
- Bauzeichnungen, undatiert.

Von den zum Ortstermin Anwesenden erfolgten pauschale Auskünfte zum Objekt (Nutzung, Mängel, Instandsetzungsleistungen und sonstiges).

Folgende Unterlagen wurden mir zugesandt:

von den Pächtern der Teilflächen 3 + 4

- Kaufvertrag vom 29.10.2022
- Auflistung Baukosten aus 2022 und 2023
- Auflistung der Pachtflächen mit Angabe der Pächter, Flächen etc.
- Grundstückskurzbeschreibung (Vordruck Finanzamt)

- Erklärung des Einheitswerts auf den 01.01.1991
- Prüfbescheid Nr. 6/90

vom Pächter der Teilfläche 7

- Kaufvertrag vom 26.09.1983 und 30.06.1992
- Steuer-/Abgaben-, vom 17.10.1983
- Schreiben mit Stadtverwaltung Langewiesen vom 26.04.1991 und 19.12.1991.

Folgende Unterlagen bzw. Auskünfte wurden von mir außerhalb des Ortstermins eingeholt:

- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer3/infolika.html#>: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer3/boris.html#>: Auskunft zum Bodenrichtwert, maßgebend für den Bewertungsstichtag
- Stadtverwaltung Ilmenau,
Bauaufsicht: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
online: Grundstücksauskunft u.a. städtebaulicher Gesichtspunkte
- Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG – online: Auskunft zum Leitungsbestand
- Wasser- und Abwasserverband Ilmenau (Wavi): Auskunft zum Leitungsbestand
- Landentwicklung – online: Auskunft zum Flurbereinigungsverfahren.

1.2 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

Als Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung 30.09.2025 benannt.

1.3 Mieter / Nutzer / Pächter

Angaben zu Pachteinahmen bestehen nur für den Teilabschnitt 7. Diese wurde mit 6 DM/Jahr angegeben. Weitere Angaben zu den Pachtverträgen, -einnahmen etc. wurden nicht gemacht.

Flurstück 350

Das Grundstück wurde in die Pachtflächen 1 bis 6 unterteilt, davon werden die Teilflächen 3 + 4 und 5 + 6 jeweils als ein Garten genutzt. Die Teilfläche 6 liegt anteilig auch auf Flurstück 351/1. Zur Vereinfachung wird diese Teilfläche Flurstück 350 zugeordnet.

Teilflächen Nr.	Größe (m ²) ¹⁾	aufstehende Gebäudesubstanz ²⁾
1 + 2 ⁴⁾	?	nicht erkennbar, verwildert
3 + 4	400	Schuppen (Werkstatt), Gartenlaube
5 + 6	450	Gartenlaube, Wohnwagen, Schuppen

Flurstück 351/1

Das Grundstück wurde in die Teilflächen 7 bis 10 unterteilt. Die Teilflächen 7 und 9 sind verpachtet, Teilfläche 8 wird inoffiziell und von Unbekannten genutzt, Teilfläche 10 ist offensichtlich seit einigen Jahren ungenutzt. Inwieweit eine Nutzung und Verpachtung der Teilflächen 8 und 10 möglich ist, konnte im derzeitigen von außen erkennbarem Zustand nicht festgestellt werden.

Teilflächen Nr.	Größe (m ²) ¹⁾	aufstehende Gebäudesubstanz ²⁾
7 ³⁾	320	„Baumarkt“ - Schuppen, Gartenlaube, Schuppen
8 ⁴⁾	300	Wohnwagen
9 ³⁾	?	massives Gartenhaus, kleiner Schuppen
10 ⁴⁾	?	massives Gartenhaus

1.4 Eintragung im Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Flurstücke werden wie folgt nachgewiesen⁵⁾:

<i>Gemarkung</i>	Langewiesen	
<i>Flur</i>	13	
<i>Flurstück</i>	350	351/1
<i>Lagebezeichnung</i>	Am Tragberge	Am Tragberge
<i>Nutzungsart⁶⁾</i>	1.749 m ² Erholungsfl. 781 m ² Wald	Erholungsfläche
<i>Fläche</i>	2.530 m ²	1.698 m ²

1) laut vorliegenden Unterlagen

2) Fremdeigentum

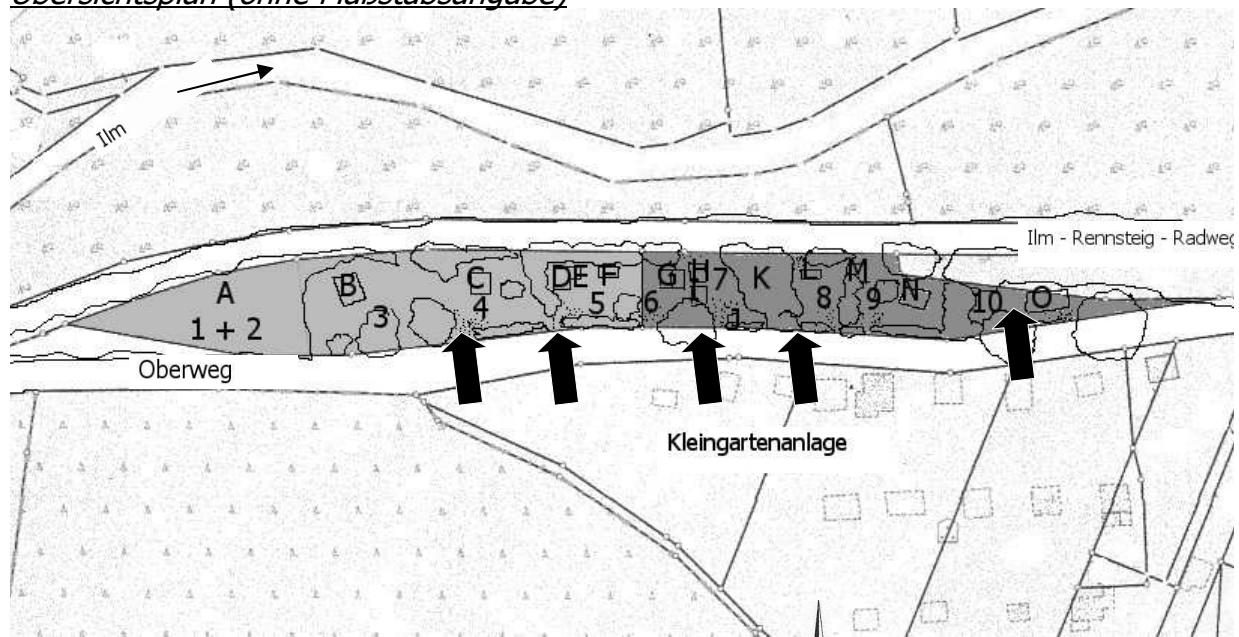
3) Pachteinahmen unbekannt

4) ungenutzt

5) laut <https://thuringenviewer.thuringen.de/hviewer/infolika.html>

6) Die im Liegenschaftskataster ausgewiesene Nutzungsart muß nicht mit der tatsächlichen Nutzung übereinstimmen.

Übersichtsplan (ohne Maßstabsangabe)



Legende

- 1 - 10 Teilflächen - Nr.
- A – Wildwuchs
- B – Schuppen (Werkstatt)
- C – Gartenlaube
- D – Gartenlaube
- E – überdachter Freisitz
- F – Wohnwagen
- G – Nebengebäude
- H – kleiner Schuppen
- I – „Baumarkt“ - Schuppen
- J – Baustellentoilette
- K – Gartenlaube
- L – Wohnwagen
- M – kleiner Schuppen
- N – massives Gartenhaus
- O – massives Gartenhaus



Zugang



Flurstück 350

Flurstück 351/1

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Laut vorliegendem Grundbuchauszug (Ausdruck vom 20.06.2025) bestehen folgende Eintragungen:

- Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr. 1: der Eigentümer von Plan 1445/915 ist berechtigt, durch Plan 350 eine Gasleitung zu legen¹⁾, eingetragen am 29.01.1907

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerung (K 12/25), eingetragen am 05.05.2025

Anmerkung zu lfd. Nr. 1: Laut Recherche der Servicestelle des Thüringer Landesamts für Bodenmanagement und Geoinformation Saalfeld vom 20.11.2025 bezieht sich „das Leitungsrecht auf die Flurstücke in der Gemarkung Langewiesen, Flur 16, aktuelle Bezeichnung der Flurstücke: 915/31, 915/32, 915/16 und 915/25 in der Wilhelm - Höpflinger - Straße, Langewiesen.“ Somit ist das ausgewiesene Leitungsrecht für das aktuelle Flurstück 350 nicht zutreffend. Eine Löschung des Rechts wäre somit möglich. Darüber hinaus sind mir keine Anhaltspunkte für eventuell weitere vorhandene wertmindernde und werterhöhende Rechte zugunsten oder zulasten des Grundstücks bekannt geworden.

- Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden)

Mögliche Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert und daher nicht zu berücksichtigen.

Planung und Baurecht

- Flächennutzungsplan (FNP)

Laut „Flächennutzungsplan neue Ortsteile 2035“²⁾ der Stadt Ilmenau, Ortsteil Stadt Langewiesen liegen beide Flurstücke überwiegend in einem Bereich, die bis auf das westliche Drittel des Flurstücks 350 (Wald) als „Grünflächen mit der Be-

1) nach vorliegender online - Auskunft der Thüringer Energienetze GmbH & Co.KG verläuft keine Gasleitung durch das Flurstück 350

2) https://www.ilmenau.de/media/il_fnp_ortsteile_2035_ot_lw_ve_230131.pdf

zeichnung - Gartenanlage" ausgewiesen werden. Zudem befindet sich Flurstück 351/1 in einem Überschwemmungsgebiet.

Beide Grundstücke grenzen unmittelbar im Norden an den „Radweg mit übergeordneter Bedeutung“ und an das „Hochwasserrisikogebiet (HQ200)“ und liegen innerhalb von „Schutzgebiete und Schutzobjekte nach Naturschutzrecht - Flächennaturdenkmal“.

- Bebauungsplan (B – Plan)

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht für den Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

- öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen

Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 35 BauGB).

Für Ilmenau gilt die „Baumschutzsatzung der Stadt Ilmenau“. ¹⁾

- Altlasten

Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen bestehen nicht. Sollten Anhaltspunkte bekannt werden, so sind diese zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

- Baulasten

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. ²⁾

- Denkmalschutz / Naturschutz

Eine Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutz- und Pflegegesetz oder einer einstweiligen Sicherstellung eines Naturschutzgebietes ³⁾ bestehen für die Flurstücke nicht, auch nicht als Überschwemmungsgebiet ⁴⁾. Jedoch grenzen beide

1) <https://www.ilmenau.de/media/80-1.pdf>, Satzung vom 26.09.2019

2) laut vorliegendem Schreiben der Stadt Ilmenau, Bauaufsicht vom 21.10.2025

3) <https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.....Naturschutz.Schutzgebiete>

4) <https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index....Hochwasser>

Flurstücke unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Ilm und an das Flächennaturdenkmal „Ilm - Auwald Grenzhammer“¹⁾. Beide Flurstücke liegen im Naturpark „Thüringer Wald“¹⁾.

Nach Auskunft der Nutzer der Pachtfläche 3 + 4 stand zu Weihnachten 2023 kniehoch Wasser im Garten und laut Pächter der Fläche 7 war das letzte Hochwasser (Jahr?) ca. 30 cm im gesamten Garten hoch.

- Flurbereinigung

Beide Flurstücke sind nicht von einem Verfahren²⁾ betroffen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Erschließung

Ver- und Entsorgungsanschlüsse liegen an beiden Grundstücken nicht an. Von einer Erschließung im Sinne des BauGB kann nicht ausgegangen werden.

Die Zugänge sowie zu den Teilflächen erfolgen über die Straße „Oberweg“. Die Teilfläche 10 wird über eine kleine „Betonfläche“ (Übergang Straßengraben) erreicht. Ein Zugang vom Ilm - Radweg besteht nur für die Teilfläche 8. Anliegende Straßen/Wege sind asphaltiert und ohne Gehwege. Straßenbeleuchtung ist nicht vorhanden. Verkehrstechnisch wird der Oberweg als „Allgemeine Gefahrenstelle“ ausgewiesen. Grundstücksseitig befinden sich unmittelbar an der südlichen Flurstücksgrenze von 351/1 Straßenbäume (Ahorn, teilweise mit BHD³⁾ ca. 1m).

Der grundstücksseitige Straßengraben (ausgehend vom Oberweg) ist zum Teil bewachsen und befüllt.

Laut online Auskunft der Thüringer Energienetze verläuft:

- unterirdisch ein Kabel (Mittelspannung) in der Straße „Oberweg“

1) <https://antares.thueringen.de/cadenza/pages/map/default/index.....Naturschutz.Schutzgebiete>

2) <https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/flurbereinigungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/bodenordnungsverfahren>

<https://landentwicklung-online.thueringen.de/verfahren/freiwilliger-landtausch>

3) BHD: Der Brusthöhen-Durchmesser (BHD) gibt den Durchmesser eines stehenden Baumes in der Höhe der Brust (1,30 m) an.

- im westlichen Grundstücksteil des Flurstücks 350 ein Kabel mit der Bezeichnung „Tod im Boden“.

Nach Auskunft der zum Ortstermin Anwesenden bestehen keine Trink- bzw. Abwasseranschlüsse für die Flurstücke 350 und 351/1.

„Da die o.g. Flurstücke gemäß § 35 BauGB im Außenbereich liegen, sind diese gemäß § 3 Satz 1 Ziffer 1 bis 3 der Teilbeitragssatzung zur Entwässerungssatzung des Zweckverbandes (TBS-EWS) zurzeit nicht beitragspflichtig. Zum Zeitpunkt der Bebauung des Grundstücks und der Herstellung der Anschlußmöglichkeit an die zentrale Kläranlage wird der Verband Beiträge für die Herstellung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung gemäß der Teilbeitragssatzung zur Entwässerungssatzung erheben.“¹⁾

Entfernungen

Das Bewertungsobjekt liegt jeweils ca. 3 km vom Ilmenauer Markt und dem Ortszentrum von Langewiesen. Seit 2018 ist die Stadt Langewiesen ein Ortsteil der Stadt Ilmenau im Ilm - Kreis, Freistaat Thüringen.

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. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kinder-, Dienstleistungs- und Gesundheitseinrichtungen, Schulen sowie Behörden sind entsprechend der regionalen Bedeutung im Stadtgebiet von Ilmenau und Langewiesen vorhanden. 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).

Gemeinsamkeiten / Verquickungen

Nachbarliche Gemeinsamkeiten bzw. Verquickungen mit umliegenden Grundstücken können vorhanden sein bzw. wurden zum Ortstermin wie folgt festgestellt:

1) laut eMail WAVI - Ilmenau vom 15.12.2025: Es besteht kein Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungs- sowie Abwasserentsorgungseinrichtung des Zweckverbandes

- Grundstücksverlauf

Die von den Pächtern genutzten Teilbereiche der beiden Grundstücke sind eingefriedet. Im westlichen Drittel des Flurstücks 350 (Teilbereich 1 + 2) war keine Einfriedung erkennbar. Die nordöstliche Einfriedung des Flurstücks 351/1 (Teilbereich 9 und 10) verläuft offensichtlich nicht dem Grundstücksverlauf bzw. konnte zum Ortstermin nicht konkret nachvollzogen werden. Inwieweit der weitere Grundstücksverlauf den Flurstücksgrenzen entspricht, konnte zum Ortstermin nicht geklärt werden. Im Folgenden gehe ich davon aus, dass im Wesentlichen eine Übereinstimmung besteht.

- Grenzbebauung, Grenzüberbauung

Grenzbebauungen wurden nicht festgestellt. Eine Grenzüberbauung besteht durch das östlichste Bausubstanz (massive Gartenhütte auf Teilbereich 10) des Flurstücks 351/1 durch die nordöstliche Gebäudeecke (ca. 4,5 m²)*). Vereinbarungen hierzu wurden nicht bekannt. Weiteres wurde von mir zum Ortstermin nicht festgestellt.

- Erreichbarkeit, Zugang, Zufahrt

Beide Flurstücke sind über die Straße „Oberweg“ (öffentliche Verkehrsfläche, kommunales Flurstück) im Süden erreichbar. Eine weitere Zugangsmöglichkeit vom nördlich angrenzenden, d.h. etwas höher gelegenen Radweg besteht bis auf Teilfläche 8 nicht.

Umgebung

Das Umfeld wird durch eine Kleingartenanlage bzw. Fläche der Landwirtschaft (Wald) geprägt.

Beide Flurstücke grenzen im

- Norden an den ca. 3 m höher gelegenen Ilmtal - Radweg/Ilm - Rennsteig - Radweg, der ehemaligen Bahnstrecke Ilmenau - Großbreitenbach und daran an den Auwald mit dem Fluß Ilm
- Süden an die Straße „Oberweg“ und daran an Erholungsfläche (Garten)
- Osten und Westen an Grünfläche (Wildwuchs).

*) Fläche entnommen aus: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer3/boris.html>

Lage / Standort

Beide Flurstücke liegen im ortsnahen Außenbereich zwischen Langewiesen bzw. Ilmenau (Gemarkung Grenzhammer) und unmittelbar nebeneinander. Konkrete Entwicklungschancen und Risiken beider Grundstücke sind derzeit nur schwer einschätzbar. Wesentliche bzw. störende akustische Emissionen waren zum Ortstermin nicht wahrnehmbar. Die Lage ist für die Nutzung als Garten bzw. Erholungsgrundstück geeignet.

Grundstücksmerkmale

- Beschaffenheit und Nutzung, allgemein

Im Bereich beider Flurstücke gehe ich von einem homogenen Untergrund aus. Möglicherweise sind in den nördlichen Grundstücksteilen mit Auffüllungen (Nähe zum ehemaligen Bahndamm¹⁾, dem heutigen Radweg) zu rechnen.

Die auf beiden Grundstücken aufstehenden Gebäude/Baulichkeiten sind nach Auskunft der zum Ortstermin Anwesenden durch die Pächter errichtet worden.

Form und Ausmaße der Bewertungsflächen können dem in der Anlage befindlichen Kartenauszug im Maßstab 1 : 1.000 entnommen werden. Beide Flurstücke sind ungleichmäßig geschnitten.

- Flurstück 350

Das Flurstück ist von West nach Ost leicht fallend (461 m ü NHN bis 458 m ü NHN)^{*)} und wird als eben wahr genommen. Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt

1) https://de.wikipedia.org/wiki/Bahnstrecke_Ilmenau%E2%80%93Gro%C3%9Fbreitenbach
„Das erste 1881 dem Verkehr übergebene Teilstück führte von Ilmenau über Langewiesen nach Gehren; dort schloss sich die 1883 eröffnete Verlängerung nach Großbreitenbach an. Im Güterverkehr gehörten neben mehreren Glashütten auch holzverarbeitende Betriebe zu den größten Kunden; der Personenverkehr bestand vor allem aus Berufsverkehr in Richtung Ilmenau sowie aus Urlaubern, die den Thüringer Wald bereisten.

Der Niedergang der Strecke begann mit der Wende 1989/90, der Verkehr brach fast vollständig zusammen. 1997 wurde der Bahnverkehr eingestellt, 1998 erfolgte die Streckenstilllegung. Heute verläuft auf der Trasse ein Radweg.“

*) Maße entnommen aus: <https://thueringenviwer.thueringen.de/thviewer3/boris.html>

überwiegend ca. 20 m^{*)} und die Breite zur angrenzenden Straße „Oberweg“ ca. 140 m^{*)}. Die Grundstücksfläche beträgt laut vorliegenden Angaben 2.530 m².

Die Teilflächen 3 + 4 und 5 + 6 werden als ein Garten genutzt, eine Trennung zwischen den einzelnen Teilflächen besteht nicht. Es folgt eine Grobbeschreibung dieser Teilflächen:

- Nr. 1 und 2

Wildwuchs erkennbar u.a. Ahorn, Gemeine Esche, Erle, Gemeine Fichte, Weide, Walnuß, Hagebutte, Chinaschilf

- Nr. 3 und 4

Die derzeitigen Pächter nutzen die Pachtfläche seit 3 Jahren. Seit dem wurde nach deren Aussage sehr viel Bauschutt entsorgt und Modernisierungsarbeiten am Gartenlaube (Teilfläche 4) begonnen und die Einfriedung erneuert, partiell neu gepflanzt. Das Gebäude auf Teilfläche 3 wird als Schuppen (Werkstatt) genutzt.

Befestigte Flächen erstrecken sich annähernd nur um die Gebäude. Die Pachtfläche ist gepflegt. Aufstehender Bewuchs besteht aus Solitärpflanzungen, Hecke, Obst- und Ziersträuchern.

Die aufstehenden Gebäude, vorhandene Einfriedung und sonstige Außenanlagen wurden durch Pächter errichtet.

- Nr. 5 und 6

Der derzeitige Pächter nutzt die Teilfläche seit 2011. Auf Teilfläche 5 befindet sich ein Gartenhaus mit überdachtem Freisitz und ein Wohnwagen mit Überdachung, auf Teilfläche 6 steht ein Nebengebäude.

Die aufstehenden Gebäude befinden sich in Fremdeigentum.

- Flurstück 351/1

Das Flurstück ist annähernd eben (zwischen 458 m ü NHN und 457 m ü NHN^{*)}). Die durchschnittliche Grundstückstiefe beträgt ca. 18 m^{*)} auf einer Länge von ca. 60 m^{*)},

*) Maße entnommen aus: <https://thuringenviwer.thuringen.de/thviwer3/boris.html>

die Breite zur angrenzenden Straße „Oberweg“ ca. 138 m^{*)}. Die Grundstücksfläche beträgt laut vorliegenden Angaben 1.698 m².

Es folgt eine Grobbeschreibung der genutzten Teilflächen:

- Nr. 7

Die Pachtfläche wird seit 1983 vom Pächter genutzt. Auf der Teilfläche befinden sich eine Gartenlaube aus DDR - Zeiten, ein kleiner Schuppen und ein „Baumarkt“ - Geräteschuppen. Nach Auskunft des Nutzers hat die Fläche keine Zufahrtsmöglichkeit und die aufstehende Bauarbeitertoilette wird 1 x jährlich entsorgt.

Befestigte Flächen erstrecken sich annähernd nur um die Gebäude. Die Pachtfläche ist gepflegt. Aufstehender Bewuchs besteht aus Solitärpflanzungen, Hecken und Obstbäumen.

Die aufstehenden Gebäude, vorhandene Einfriedung und sonstige Außenanlagen wurden durch ehemalige bzw. derzeitigen Pächter errichtet.

- Nr. 8

Diese Pachtfläche wird offensichtlich nur sporadisch genutzt. Die Pächter sind unbekannt. Auf der Teilfläche befinden sich ein einachsiger Wohnwagen und ein massiver Grillofen. Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht nicht. Die Pachtfläche ist verwildert.

- Nr. 9

Die Pachtfläche wird seit 1990 vom Pächter genutzt. Auf der Teilfläche befinden sich eine massive Gartenhütte aus DDR - Zeiten und ein kleiner Schuppen.

Eine befestigte Fläche befindet sich vor der Gartenhütte (Terrasse). Die Pachtfläche wird gärtnerisch genutzt. Aufstehender Bewuchs besteht überwiegend aus Obstbäumen.

Die aufstehenden Gebäude, vorhandene Einfriedung und sonstige Außenanlagen wurden durch Pächter errichtet.

*) Maße entnommen aus: <https://thuringenviewer.thuringen.de/thviewer3/boris.html>

- Nr. 10

Diese Pachtfläche wird nach Auskunft der zum Ortstermin Anwesenden nur selten genutzt (2 x im Jahr wird Rasen gemäht). Pächter sind unbekannt. Auf der Teilfläche befindet sich ein massives Gartenhäuschen. Eine Zufahrtsmöglichkeit besteht nicht. Die Pachtfläche ist verwildert.

Entwicklungszustand

Unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten sind beide Flurstücke als sonstige Fläche, Freizeitgartenfläche und als Fläche der Land- und Forstwirtschaft zu beurteilen.

Demographische Entwicklung

In der Universitätsstadt Ilmenau leben 40.969¹⁾ Einwohner und im Ortsteil Langewiesen 2.944²⁾ Einwohner. Die Einwohnerentwicklung wurde maßgeblich durch weitere Eingemeindungen beeinflusst. Laut Wegweiser Kommune³⁾ gibt es derzeit keine Angaben zur Bevölkerungsentwicklung in Städten und Gemeinden.

Die Arbeitslosenquote im Ilm - Kreis betrug im Jahr 2024 5,9 %⁴⁾. Damit liegt der Kreis unter dem Landesdurchschnitt Thüringens (6,2 %)⁴⁾.

Die demographische und wirtschaftliche Entwicklung lässt eine gedämpfte Nachfrage auf dem regionalen Immobilienmarkt erwarten. Zum Wertermittlungsstichtag ist eine etwas gestiegene Nachfrage nach stadtnahen Erholungsgrundstücken zu verzeichnen.

3.0 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibung wurde anhand der vorgenommenen Ortsbesichtigung am 30.09.2025 nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aufstehende Baulichkeiten konnten nur teilweise besichtigt werden. Die Teilflächen 8 und 10 konnten nicht betreten werden (waren nicht zugänglich).

1) <https://www.google.de/search?q=einwohner+Ilmenau+2025>, Stand 30.06.2025

2) <https://www.google.de/search?q=einwohner+langewiesen+2025>, Stand 30.06.2025

3) <https://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/ilmenau-2>

4) Thüringer Landesamt für Statistik: Statistisches Jahrbuch Thüringen, Ausgabe 2025

Der zum Stichtag maßgebliche bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die tatsächliche Ausführung kann ggf. von der Beschreibung abweichen. Die Gebäudebeschreibung gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des zu bewerteten Objektes. Vielmehr stellt sie nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit ich dies einsehen bzw. von mir aus vergleichbaren Gebäuden abgeleitet werden konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau, Gründungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgeführt.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden bzw. vorgenommen werden konnten.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung etc. konnte nicht abschließend geklärt werden. Auch eine Nachfrage bei der Bauaufsichtsbehörde führte zu keinem belastbaren Ergebnis, da die Baulichkeiten überwiegend bereits vor 1990 entstanden und entsprechende Unterlagen nicht mehr zugänglich waren. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der derzeitigen vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

allgemeines

Art der Gebäude eingeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoß nicht ausgebaut

Haustechnik ohne

Fenster

- *Verschattung* ohne

baulicher Zustand bedingt nutzungsfähig bzw. vermutlich nutzungsfähig

Baumängel/

Bauschäden, u.a. allgemeine Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen und Überalterungen

3.1 Teilfläche 3 + 4

Schuppen (Werkstatt)¹⁾

Baujahr 1985

Maße, außen²⁾ 5,20 m x 4,15 m = 21,58 m²

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Holzrahmenkonstruktion

Fundamente Streifenfundamente aus Beton

Fußboden unbekannt

Innenansichten/
Deckenflächen unbekannt, vermutlich Putz, Anstrich

Fenster vermutlich Holz, 1- fach verglast

- Fensterbänke innen - unbekannt, außen - Holz

- Verschattung Fensterläden aus Holz

Tür Kunststoff mit Lichtausschnitt

Fassade Faserzementplatten

Dach Satteldach aus Holz mit Wellbitumeneindeckung, Entwässerung aus Zinkblech

Baumängel/ Bauschäden, u.a.

- Dacheindeckung uneben

- Fassadenverkleidung partiell schadhaft

- Holzschutz erneuerungsbedürftig

-Zustand und Ausstattungsstandard des Innenausbaues sind unbekannt

Gartenlaube³⁾

Baujahr 1989

Maße, außen²⁾ 4,90 m x 4,90 m = 24,01 m²

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Holzrahmenkonstruktion

Fundamente Streifenfundamente aus Beton

1) Das Gebäude befindet sich auf Teilfläche 3. Die Baulichkeit wurde von außen besichtigt.

2) eigenes Grobaufmaß

3) Das Gebäude befindet sich auf Teilfläche 4.

<i>Fußboden</i>	Beton
<i>Innenansichten</i>	OSB - Platten
<i>Deckenflächen</i>	Styroporplatten
<i>Fenster</i>	Kunststoff, 2- fach verglast
- <i>Fensterbänke</i>	innen und außen - ohne
<i>Tür</i>	Blendrahmentür aus Holz mit Lichtausschnitt Blechtür mit Oberschließer
<i>Fassade</i>	OSB - Platten mit Holz- bzw. Wellbitumenverkleidung
<i>Dach</i>	Satteldach aus Holz mit Bitumenbahneindeckung (?), Entwässerung aus Kunststoff
<u><i>Baumängel/Bauschäden, u.a.</i></u>	
	- begonnene Innenausbauarbeiten - niedrige Raumhöhe (2,07 m)
<u><i>Sonstiges</i></u>	Baustellentoilette auf Teilfläche 4

3.2 Teilfläche 5 + 6¹⁾

Gartenlaube mit überdachtem Freisitz²⁾

Baujahr

- *Gartenlaube* zu DDR - Zeiten (vermutlich 1980- iger)
- *Überdachung* 1990- iger Jahre

Maße, außen³⁾

- *Gartenlaube* 5,30 m x 3,30 m = 17,49 m²
- *Überdachung* 3,00 m x 2,80 m = 8,40 m²

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart

- *Gartenlaube* vermutlich Holzrahmenkonstruktion
- *Überdachung* Holzstützen

Fundamente Streifenfundamente aus Beton

Fußboden

- *Gartenlaube* unbekannt
- *Überdachung* Fliesen

1) Aufstehende Baulichkeiten wurden von außen besichtigt.

2) Das Gebäude befindet sich auf Teilfläche 5.

3) eigenes Grobaufmaß

<i>Innenansichten/ Deckenflächen</i>	unbekannt
<i>Fenster</i>	vermutlich Holz, 1- fach verglast
- <i>Fensterbänke</i>	innen - unbekannt, außen - mit Fassade bündig
- <i>Verschattung</i>	Fensterläden aus Holz
<i>Tür</i>	Holz, gefeldert
<i>Fassade</i>	Faserzementplatten
<i>Dach</i>	
- <i>Gartenlaube</i>	Satteldach aus Holz mit Wellasbesteindeckung, Entwässerung gestrichen, vermutlich Aluminium
- <i>Überdachung</i>	Pultdach aus Holz mit Wellasbesteindeckung, Entwässerung vorhanden
<u><i>Sonstiges</i></u>	Wohnwagen mit Überdachung (Teilfläche 5) und Schuppen aus 1960- iger Jahre (Holzkonstruktion, Wellasbestdacheindeckung) auf Teilfläche 6 (Fläche geschätzt ca. 10 m ²)

3.3 Teilfläche 7¹⁾

Gartenlaube mit Überdachung etc.

Baujahr

- *Gartenlaube* 1983
- *Überdachung* nach 1990
- „*Baumarkt*“ ca. 2020 (Geräteschuppen)

Maße, außen²⁾

- *Gartenlaube* 4,20 m x 3,30 m = 13,86 m²
- *Überdachung* 3,30 m x 2,00 m = 6,60 m²
- „*Baumarkt*“³⁾ 2,30 m x 2,20 m = 5,06 m²

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart

- *Gartenlaube* vermutlich Holzrahmenkonstruktion
- „*Baumarkt*“ Holz

Fundamente

Streifenfundamente aus Beton außer „*Baumarkt*“, hier nur Betonsteine

1) Aufstehende Baulichkeiten wurden von außen besichtigt.

2) eigenes Grobaufmaß

3) Der Einfachheit wird „*Baumarkt*“ - Geräteschuppen abgekürzt und nur „*Baumarkt*“ geschrieben.

<i>Fußboden</i>	Holz
<i>Innenansichten/ Deckenflächen</i>	unbekannt
<i>Fenster</i>	Holz, 1- fach verglast
- <i>Fensterbänke</i>	innen - unbekannt, außen - mit Fassade bündig
<i>Tür</i>	Holz, gefeldert
<i>Fassade</i>	
- <i>Gartenlaube</i>	Holzwerkstoff
- „ <i>Baumarkt</i> “	Holzbretterverkleidung
<i>Dach</i>	
- <i>Gartenlaube</i>	Satteldach aus Holz mit Trapezblecheindeckung (2024), Entwässerung aus Zink
- „ <i>Baumarkt</i> “	Satteldach aus Holz mit Bitumenschindeleindeckung
<i>Sonstiges</i>	Bauarbeitertoilette Schuppen aus vermutlich 1960- iger Jahre, Fläche ca. 9 m ²

3.4 Teilfläche 9

Gartenhaus

Baujahr 1980

Maße, außen¹⁾ 6,00 m x 3,00 m = 18 m²

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart Massivbau (Mauerwerksbau)

Fundamente Streifenfundamente aus Beton

Fußboden Fliesen

Innenansichten Putz, Anstrich

Deckenflächen abgehangen

Fenster Holz, 1- und 2- fach verglast

- *Fensterbänke* innen - unbekannt, außen - Beton

Tür Holzwerkstoff mit Lichtausschnitt

Fassade Putz, Anstrich und Faserzementplatten

Dach Pultdach aus Holz mit Bitumenbahneindeckung,
Entwässerung vorhanden

Sonstiges kleiner Schuppen, bestehend aus Baumaterialien - Sammelsurium
Fläche ca. 2 m x 2m

1) eigenes Grobaufmaß

3.5 Teilfläche 10¹⁾

Gartenhaus

<u>Baujahr</u>	unbekannt, vermutlich 1960- iger Jahre
<u>Maße, außen²⁾</u>	9,90 m x 4,50 m = 44,55 m ²
<u>Ausführung und Ausstattung</u>	
<u>Konstruktionsart</u>	Massivbau (Mauerwerksbau)
<u>Fenster</u>	Verbundfenster aus Holz, Glasbausteine im Giebel
- <u>Fensterbänke</u>	innen - unbekannt, außen - Beton
<u>Fassade</u>	Putz, Anstrich
<u>Dach</u>	Satteldach aus Holz mit Faserzementplatteneindeckung Entwässerung aus Kunststoff

3.6 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungs-
anschlüsse nicht vorhanden

Teilfläche 3 + 4

<u>Einfriedung</u>	Holzlatenzaun bzw. Maschendrahtzaun zwischen Betonpfeilern und/oder Rundrohren, Ligusterhecke zweiflügliges Holzlattentor und einflüglige Holzlattentür
<u>Wegebefestigung</u>	Schiefer- und Betongehwegplatten, Betonborde
<u>Bewuchs, u.a.</u>	
- <u>Nadelgehölz</u>	Lebensbäume, Lärche, Gemeine und Blaufichte
- <u>Ziersträucher</u>	Perückenstrauch, Budleja, Liguster, Lorbeer, Holunder
- <u>Obstbäume</u>	Apfel, Birne, Pflaume
- <u>Obststräucher</u>	vorhanden
<u>Zustand</u>	gepflegt, Wegebefestigungsmaßnahmen wurden begonnen überhohe Gehölze

Teilfläche 5 + 6

<u>Einfriedung</u>	Maschendrahtzaun zwischen Rundrohren, Lebendhecke Tor mit Holzumrahmung und Maschendrahtfüllung einflüglige Stahltür
--------------------	--

1) Aufstehende Baulichkeit konnte nur von außen besichtigt werden.

2) Maße entnommen aus <https://thueringenviwer.thueringen.de/thviewer3/boris.html>

Wegebefestigung ohne

Bewuchs, u.a.

- *Nadelgehölz* Blaufichte, Wacholder
- *Laubbäume* Ahorn, Weide
- *Ziersträucher* Liguster, Lorbeer, Hagebutte, Buchs, Forsythie
- *Obstbäume* Apfel
- *Obststräucher* -

Zustand mäßig gepflegt, Wildwuchs, Pflegestau

Teilfläche 7

Einfriedung Maschendrahtzaun zwischen Rundrohren, Lebendhecke
zweiflügliges Holzlattertor, Lebendhecke

Wegebefestigung partiell Betongehwegplatten

Bewuchs, u.a.

- *Nadelgehölz* Blaufichte
- *Laubbäume* Ahorn, Weide
- *Ziersträucher* Buchs, Forsythie
- *Obstbäume* Apfel
- *Obststräucher* -

Zustand gepflegt, überhohe Gehölze

Teilfläche 8

Einfriedung Maschendrahtzaun zwischen Betonpfeilern, Lebendhecke
einflügliges Holzlattertor

Wegebefestigung vermutlich Betongehwegplatten und/oder Kies auf einer
Fläche von ca. 3 m x 3m

Bewuchs, u.a.

- *Ziersträucher* Flieder
- *Obstbäume* Süßkirsche
- *Obststräucher* -

Zustand verwildert, normaler Baumbestand, vernachlässigt

Teilfläche 9

Einfriedung Maschendrahtzaun, Lebendhecke, einflügliges Maschendrahttor

Wegebefestigung überwiegend Betongehwegplatten

Bewuchs, u.a.

- *Ziersträucher* Rhododendron
- *Obstbäume* Pfirsich, Apfel, Pflaume
- *Obststräucher* Johannis- und Himbeere

Zustand

nutzungsfähig, gut, kleingärtnerisch genutzt
teilweise dichter Baumbestand

Teilfläche 10

Einfriedung

Lebendhecke, einflügelige Drahtgittertür

Wegebefestigung

unbekannt

Bewuchs, u.a.

- *Nadelgehölz* Gemeine Kiefer
- *Ziersträucher* Liguster, Schneebeere
- *Obstbäume* Walnuß
- *Obststräucher* -

Zustand

verwildert, vernachlässigt, überhohe Gehölze

3.7 Allgemeinbeurteilung

- allgemein

Aktiver Befall mit pflanzlichen oder tierischen Holzschädlingen konnte von außen und auf Entfernung nicht festgestellt werden, so auch Befall mit Hausschwamm.

Ein Energieausweis für Wohngebäude/Nichtwohngebäude gemäß Energieeinsparverordnung (GEG) zum Energieverbrauch liegt nicht vor bzw. ist für Gartenhäuser/Erholungsbauten nicht notwendig.

- aufstehende Gebäudesubstanz, Gartenhäuser und -lauben

Eine Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten ist überwiegend möglich.

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. Sie werden im Rahmen des gewählten Wertermittlungsmodells angesetzt und müssen nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen. Der konkrete Schädigungsgrad einzelner Bauteile kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden. Es erfolgt eine grobe Schätzung im Rahmen des Wertermittlungsverfahrens.

- Schuppen, sonstiges

Lage und Anordnung lassen eine Nutzung auf niedrigem Niveau erwarten.

4.0 Definition des Verkehrswerts (Marktwerts)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

4.1 Wertermittlungsgrundlagen

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie den zum Wertermittlungsstichtag geltenden Bestimmungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- ImmoWertV - Anwendungshinweise (ImmoWertA)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)
- DIN 277 (2021): Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau
- anerkannte Fachliteratur und eigene Seminarunterlagen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Verfügung stehende Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV21) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 38 ImmoWertV21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 und bei der Bodenwerter-

mittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

4.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zur Wertmittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen. Der Bodenwert wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird in der Regel das Sachwertverfahren angewandt, weil bei der Kaufpreisbildung des Objektes eine individuelle und weniger ertragsorientierte Nutzung zu erwarten ist. Dabei muß ich aber im Bewertungsfall auf eine vereinfachte Form zur Bewertung der Baulichkeiten zurückgreifen, da keine belastbaren Normalherstellungskosten für die vorwiegend vor 1990 errichtete Bausubstanz vorliegen und deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer bereits überwiegend abgelaufen ist. Es werden deshalb von mir Restwerte nach Erfahrungssätzen geschätzt.

5.0 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 24 Abs. 1 bis 4 i.V. mit § 40 Abs. 1 bis 3 ImmoWertV21). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 24 Abs. 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefaßt werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstückes von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

5.1 Bodenrichtwert

Da keine ausreichende Anzahl von Vergleichsfällen aus der Kaufpreissammlung vorliegen, greife ich auf den vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwert zurück. Bei der Ableitung des Bodenwertes vom Bodenrichtwert sind Abweichungen zwischen individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des Richtwertgrundstücks auf den sich der Bodenrichtwert bezieht, ggf. zu berücksichtigen.

- Flurstück 350

Etwas mehr als die Hälfte des Bewertungsgrundstücks (ca. 1.405 m² westlicher Grundstücksteil)^{*)} liegt in der

Bodenrichtwertzone	241015
Bodenrichtwert	0,30 €/m ²
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche

^{*)} laut <https://thueringenvviewer.thueringen.de/thviewer3/boris.html>

Der angegebene Bodenrichtwert von 0,30 €/m soll nicht kritiklos übernommen werden, er bedarf einer Kommentierung. D.h. ungefähr ca. 700 m² der Fläche wird als Erholungsgrundstück genutzt, die darüber hinausgehende Fläche kann als minderproduzierende Waldfläche angesehen werden.

Die östliche Hälfte des Bewertungsgrundstücks (ca. 11.25 m²) liegt in der

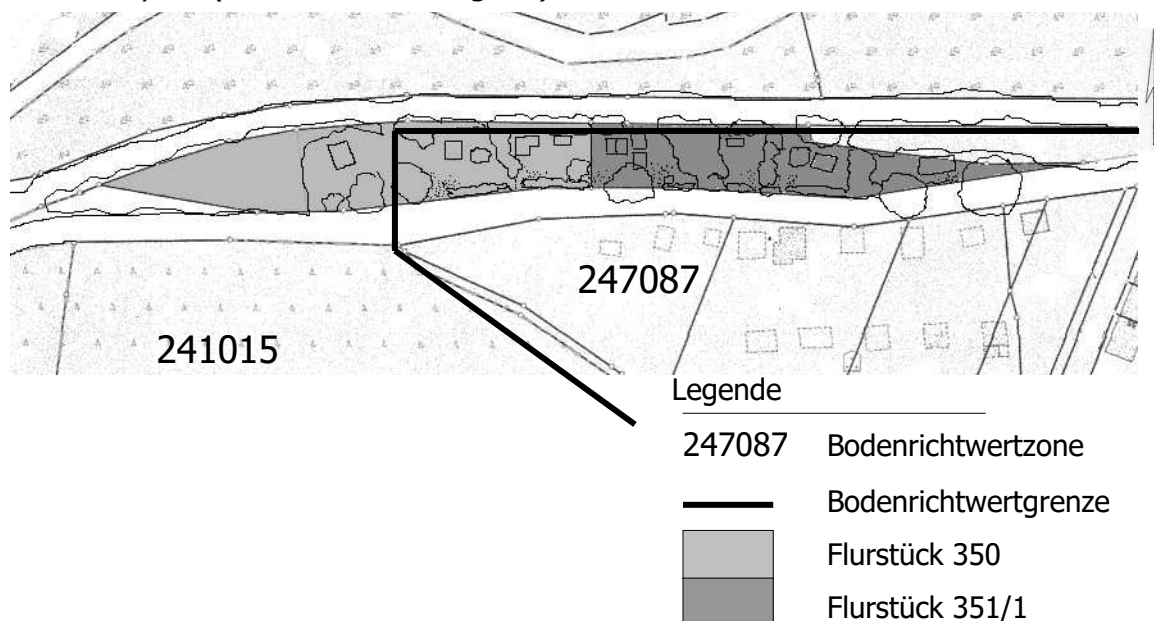
Bodenrichtwertzone	247087
Bodenrichtwert	4 €/m ²
Entwicklungszustand	sonstige Fläche
Nutzungsart	Kleingartenfläche

- Flurstück 351/1

Das Flurstück liegt vollständig in der v.g. Bodenrichtwertzone 247087.

Unter den gegebenen Umständen halte ich eine weitere Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bausubstanz als Erholungsgrundstück/Freizeitgrundstück im Rahmen des Bestandschutzes und trotz der fehlenden bzw. unzureichenden technischen Ver- und Entsorgung als wahrscheinlich. Eine darüber hinausgehende Bauerwartung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht ableitbar. Für private Grünflächen/Erholungsgrundstücke werden regional zwischen 4,00 €/m² und 6,00 €/m² gezahlt.

Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



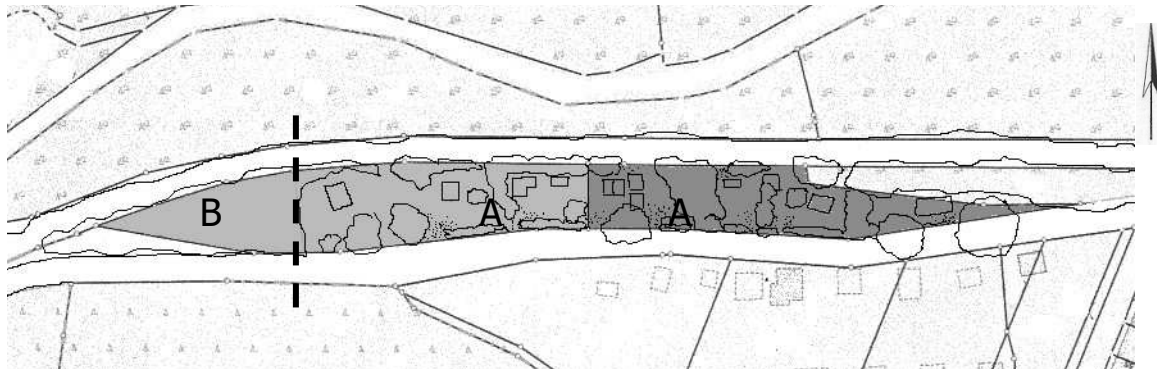
5.2 Wertermittlung des objektspezifischen angepaßten Bodenwertes

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie das Verhältnis des Maßes der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt und der gegenüber dem Richtwertgrundstück abweichenden Grundstücksqualität insbesondere bezüglich

- der baulichen Ausnutzbarkeit
- der Grundstücksform
- der Grundstücksgröße
- der Erschließungssituation

wird zum Wertermittlungsstichtag (30.09.2025) der Bodenwert nach sachverständigem Ermessen wie folgt geschätzt:

Übersichtplan (ohne Maßstabsangabe)



Legende	
---	fiktive Trennungslinie
■ (light gray)	Flurstück 350
■ (dark gray)	Flurstück 351/1
A	Garten/Erholung
B	minderproduzierende Waldfläche

Flurstück 350

A - Garten ^{1), 2)}	ca. 1.780,00 m ² x 4,00 €/m ² = 7.120,00 €
B - Wald, minderproduzierend ³⁾	ca. 750,00 m ² x 0,30 €/m ² = 225,00 €
Grundstücksgröße	ca. 2.530,00 m ²
Bodenwert, unbelastet ⁴⁾	7.345,00 €
rund	7.300,00 €

Flurstück 351/1

	ca. 1.698,00 m ² x 4,00 €/m ² = 6.792,00 €
rund	6.800,00 €

1) Flächen entnommen aus: <https://thuringenviewer.thueringen.de/thviewer3/boris.html>

2) Vergleich mit Freizeitgärten/private Gärten in den Gemarkungen

Gemarkung	Bodenrichtwertzone	Bodenrichtwert (€/m ²)	Lagebezeichnung
Langewiesen	247090	6,00	Am Knieberg
- " -	247140	5,00	Oehrenberg
- " -	247142	5,00	Kirchnersbach
- " -	247322	5,00	An der Ilm
- " -	247139	4,00	Gottessegen
Oehrenstock	247020	5,00	Heidelberg
- " -	247004	5,00	In der Struth
- " -	247021	4,00	Wildtal

Durchschnittlich werden 5,00 €/m² in den beiden Gemarkungen für derartige Flächen gezahlt. Dabei bestehen Unterschiede in der Erschließung, Erreichbarkeit, Beeinflussung durch Überschwemmungsgefahr etc. In Anbetracht der guten Erreichbarkeit aber der nicht vorhandenen Anschlüsse an Strom- und Wasserversorgung verbunden mit einer durch die Nutzer bestätigten Überschwemmungsgefahr schätze ich den Bodenwert mit 4,00 €/m² ein.

3) Die durchschnittlichen Waldbodenwerte liegen regional ohne Aufwuchs zwischen 0,25 €/m² und 0,45 €/m². Der vorhandene Bewuchs ist wirtschaftlich ohne Ertragserwartung, so dass im Bewertungsfall nur der reine Bodenrichtwert in Ansatz gebracht wird.

4) Dieser Bodenwert gilt unter der Annahme, daß keine wesentlichen, eine bauliche oder sonstige Nutzung verhandelnden Kontaminationen oder Altlasten vorhanden sind.

6.0 Wertermittlung der Baulichkeiten

Die Baulichkeiten werden von mir, wie bereits ausgeführt, nach Erfahrungswerten geschätzt. Für wertrelevante Außenanlagen werden pauschale Zuschläge in Ansatz gebracht. Die Aufteilung der Teilflächen/Pachtflächen erfolgt vgl. Übersichtsplan S.8 des Gutachtens.

Flurstück/ Teilfläche	Objekt	Bauart	Baujahr	Fläche (m ²)	Zustand	geschätzter Wert (€)
Flurstück 350						
3	Schuppen (Werkstatt)	Holz	1985	21,58	partielle Mängel	2.000
4	Gartenhütte	Holz	1989	24,01	Ausbau begonnen	4.000
5	Gartenlaube	Holz	1980-iger	17,49	vermutlich einfach	2.000
	überd. Freisitz	Holz	1990-iger	8,40	einfach	300
	Wohnwagen ¹⁾					0
	Überdachung Wohnwagen					200
6	Gartenlaube/Schuppen	Holz	1960-iger	ca. 10,00	vermutlich einfach	500
Summe Flurstück 350						9.000
Flurstück 351/1						
7	Abstell ("Baumarkt")	Holz	ca. 2020	5,06	einfach	800
	Schuppen	Holz	1960-iger	ca. 9,00	vermutlich einfach	200
	Gartenlaube	Holz	1983	13,86	2024 Dach	2.500
	Überdachung	Holz	nach 1990	6	mäßig, nutzbar	200
8	Wohnwagen ¹⁾					0
9	Gartenhütte	massiv	1980	18	einfach	3.000
	Schuppen	Holz	1980	ca. 4	vermutlich einfach	200
10	Gartenhütte	massiv	1960-iger	44,55	vermutlich einfach	5.000
Summe Flurstück 351/1						11.900

Zusammenfassung

Flurstück 350	
Bodenwert	7.300
Baulichkeiten	9.000
sonstiges ²⁾	5.000
Summe	21.300

Flurstück 351/1	
Bodenwert	6.800
Baulichkeiten	11.900
sonstiges ²⁾	5.000
Summe	23.700

1) Wohnwagen ohne Bewertung, da nicht fest mit Grundstück verbunden

2) pauschal geschätzt: u.a. Bewuchs, Wegebefestigung, Substanzwert der Baulichkeiten in Fremdeigentum

7.0 Verkehrswert / Marktwert bei getrennter Veräußerung

Der Verkehrswert einer Immobilie kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Spezielle Marktanpassungsfaktoren liegen für derartige Grundstücke nicht vor. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 30.09.2025 wie folgt ein:

98693 Ilmenau, OT Langewiesen
Am Tragberge (Anschrift: Oberweg)

<i>Gemarkung</i>	Langewiesen
<i>Flur</i>	13
<i>Flurstück</i>	350
<i>Grundstücksgröße</i>	2.530 m ²
<i>mit</i>	21.300,00 €
<i>in Worten</i>	Einundzwanzigtausenddreihundert Euro
<i>davon Grund und Boden</i>	7.300,00 €

<i>Gemarkung</i>	Langewiesen
<i>Flur</i>	13
<i>Flurstück</i>	351/1
<i>Grundstücksgröße</i>	1.698 m ²
<i>mit</i>	23.700,00 €
<i>in Worten</i>	Dreiundzwanzigtausendsiebenhundert Euro
<i>davon Grund und Boden</i>	6.800,00 €

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht festgestellt.

8.0 Verkehrswert / Marktwert bei gemeinsamer Veräußerung

Der Verkehrswert ist aus dem sich nach § 24 ImmoWertV21 ergebenden Wert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert kann im Hinblick auf zahlreiche Imponderabilien nicht exakt mathematisch bestimmt werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Spezielle Marktanpassungsfaktoren liegen für derartige Grundstücke nicht vor. Bei freier Abwägung aller mir bekannten Vor- und Nachteile, schätze ich den Verkehrswert zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 30.09.2025 auch bei einer gemeinsamen Veräußerung der beiden Flurstücke analog der Summe der Werte bei getrennter Veräußerung ein:

	98693 Ilmenau, OT Langewiesen Am Tragberge (Anschrift: Oberweg)
<i>Flur</i>	13
<i>Flurstücke</i>	350 und 351/1
<i>Grundstücksgröße, gesamt</i>	4.228 m ²
<i>mit</i>	45.000,00 €
<i>in Worten</i>	Fünfundvierzigtausend Euro
<i>davon Grund und Boden</i>	14.100,00 €

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde nicht festgestellt.

xxx, den 15.12.2025

Sachverständiger

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet.