

3 Beschreibung des Grundstücks

3.1 Grundstück

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine lang gezogene Obstbaumwiese, die teilweise mit Heckenbepflanzung bzw. Maschendrahtzaun begrenzt und eingezäunt ist. Die Nutzung als Freizeitfläche und zur Erholung hat augenscheinlich Vorrang.

Es existiert eine kleine Geschirrhütte, deren Wert jedoch hier im Gutachten keine Rolle spielen soll. Zum einen liegt dies am unbekannten Baujahr, zum anderen an der Tatsache, dass die Stadt Ostfildern diese Art von Bebauung im Bereich der Grünflächen lediglich duldet. Teilweise wurden schon Rückbau-Verpflichtungen ausgesprochen, wenn Geschirrhütten immer weiter vergrößert wurden oder auch zum Übernachten genutzt werden.

Im Bereich der Hütte gibt es einen kleinen Sitzplatz mit Tisch und Stühlen sowie einer Bank. Die Fläche ist mit Gehwegplatten befestigt.

Außer den genannten Ausstattungen handelt es sich bei dem Grundstück um eine große Graswiese mit einigen Obstbäumen. Für derartige Grundstücke hat die Stadt Ostfildern einen Bodenrichtwert für Freizeitgrundstücke abgeleitet, die im vorliegenden Gutachten Anwendung findet.

Für die Umzäunung und den Baumbestand wird im Gutachten ein pauschaler Ansatz von 5 % gewählt.

Laut Aussagen der anwesenden Grundstückseigentümer ist ein Teil des Grundstücks an einen angrenzenden Nachbarn verpachtet. Ein schriftlicher Pachtvertrag konnte trotz Recherche vorgelegt werden. Als Pacht wurde ein Betrag von 50 € pro Jahr genannt. Dem Sachverständigen war es nicht möglich diese Angabe zu verifizieren.

Die im Norden angrenzenden Grundstücke (Reihenhausbebauung) haben teilweise ein Gartentor, welches auf das zu bewertende Grundstück führt. Laut Aussage der anwesenden Grundstückseigentümer gibt es hier jedoch keine eingetragenen Wegerechte oder Baulasten. Der Zugang zu den Grundstücken war nur von der Vorbesitzerin geduldet- ohne Rechtsanspruch.

