

## **Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit**

### **Grundstücksgröße und -zuschnitt**

Das 474 m<sup>2</sup> große Erbbaugrundstück hat eine rechteckige Ausbildung. Die Oberfläche fällt von der Straßenebene ab, die Höhenunterschiede werden zum Teil mit Treppenstufen überbrückt. Die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 34 m und die Breite im Mittel ca. 14 m. Dem anliegenden Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die genaue Form zu entnehmen.

Die Flächenangabe wurde aus dem Grundbuchauszug übernommen und per Abgriff aus dem Liegenschaftskataster überschlägig geprüft.

### **Nutzung**

Das Erbbaugrundstück ist mit einem massiven Einfamilienhaus aus den 1930iger bebaut (nicht Gegenstand der Wertermittlung). Rückwärtig befindet sich zudem ein massiver, eingeschossiger Stallanbau und an der südlichen Fassade ein Garagengebäude. Die nicht überbauten und befestigten Bereiche sind überwiegend mit Rasenflächen und Anpflanzungen versehen. Die Grundstückseinfassung besteht aus verschiedenen Zäunen, Mauern, Nebengebäuden und Buschwerk.

Ein Teilbereich der rückwärtigen Grundstücksfläche, auf dem sich u.a. die Nebengebäude in Holzbauweise befinden, ist nicht Bestandteil des Erbbaugrundstücks. Dieser Flächenanteil wurde nach Auskunft beim Ortstermin ergänzend von der Stadt gepachtet.

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Besichtigung unbewohnt. Da es sich bei den Eigentümern des Erbbaugrundstücks und die Erbbaurechtsnehmer aktuell um die gleichen Personen handelt, muss davon ausgegangen werden, dass auch kein Erbbauzins für das Erbbaurecht gezahlt wird.

### **Erschließungszustand**

Das Wertermittlungsobjekt wird durch den Kolonnenweg erschlossen. Dabei handelt es sich um eine zweispurig ausgelegte und asphaltierte Straße. Folgende Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind laut Angabe örtlich vorhanden:

- Telefonanschluss
- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Gasversorgung
- Schmutz- und Regenwasser mit Anschluss an das öffentliche Netz

### **Bodenbeschaffenheit**

Der Sachverständige geht von einer normalen Bebaubarkeit des Grundstücks aus, da Anhaltspunkte für Mängel des Baugrundes nicht bekannt geworden sind.