

Erläuterung zur Grundstücksaufteilung

Das Grundstück weist eine Gesamtfläche von **303 m²** auf und wird aufgrund der vorhandenen Bebauung in zwei Nutzungs- bzw. Wertbereiche unterteilt.

Teilfläche I (ca. 270 m²)

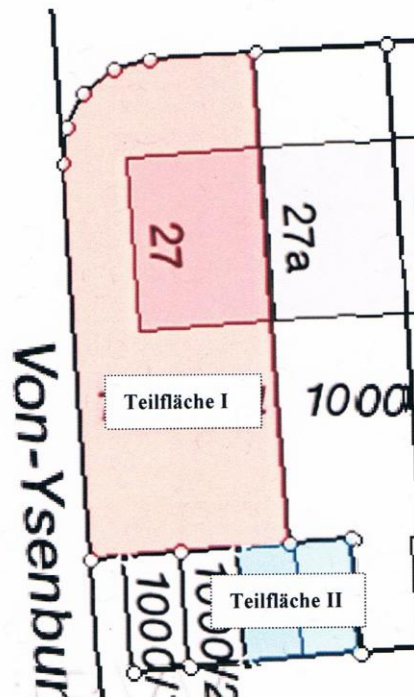
Der überwiegende Grundstücksteil ist dem Reihenendhaus zugeordnet. Er umfasst den für eine ordnungsgemäße Wohnnutzung erforderlichen Gebäude- und Freiflächenbereich. Die Größe dieses Bereichs orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten, den bauordnungsrechtlichen Anforderungen sowie den im gewöhnlichen Grundstücksverkehr anerkannten Bewertungsgrundsätzen. Dadurch ist die uneingeschränkte Wohnnutzung des Gebäudes gewährleistet.

Teilfläche II (ca. 33 m²)

Die verbleibende Grundstücksfläche ist mit einer Garage bebaut bzw. wird als Stellplatz genutzt. Auf dieser Teilfläche ist keine eigenständige bauliche Wohnnutzung genehmigungsfähig. Sie stellt jedoch eine sinnvolle Ergänzung des Grundstücks dar und erhöht dessen praktischen Nutzwert durch zusätzliche Stell- und Nebenflächen.

Zusammenfassung

Die Aufteilung dient ausschließlich der wertmäßigen Einordnung. Rechtlich handelt es sich um ein zusammenhängendes Grundstück mit einer Gesamtfläche von **303 m²**. Die dargestellten Teilflächen verdeutlichen lediglich die unterschiedlichen Nutzungs- und Wertbereiche innerhalb des Grundstücks.



skizzenhafte Darstellung der Nutzungs- bzw. Wertbereiche des Grundstücks, ohne Maßstab