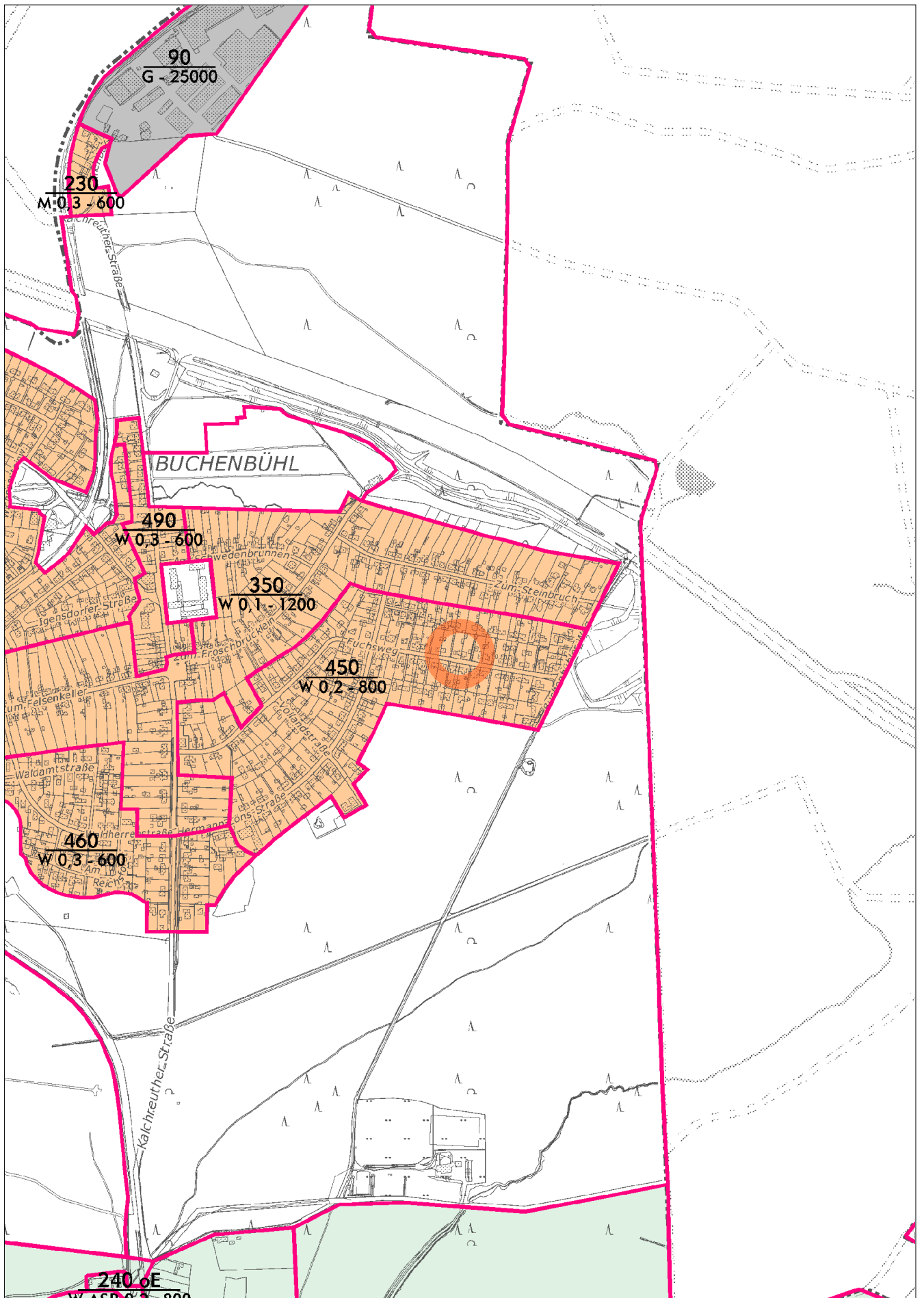


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit dem Stichtag 01.01.2024

Markierte Adresse: Fuchsweg 63



© Stadt Nürnberg  
620.101 11.2011 Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte

Maßstab 1:10 000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen dürfen nur mit Erlaubnis des Herausgebers erfolgen.

Auftrags-Nr. 20240725754980991105

erzeugt am 25.07.2024

# BODENRICHTWERTKARTE

## STICHTAG 01.01.2024

Blattübersicht:

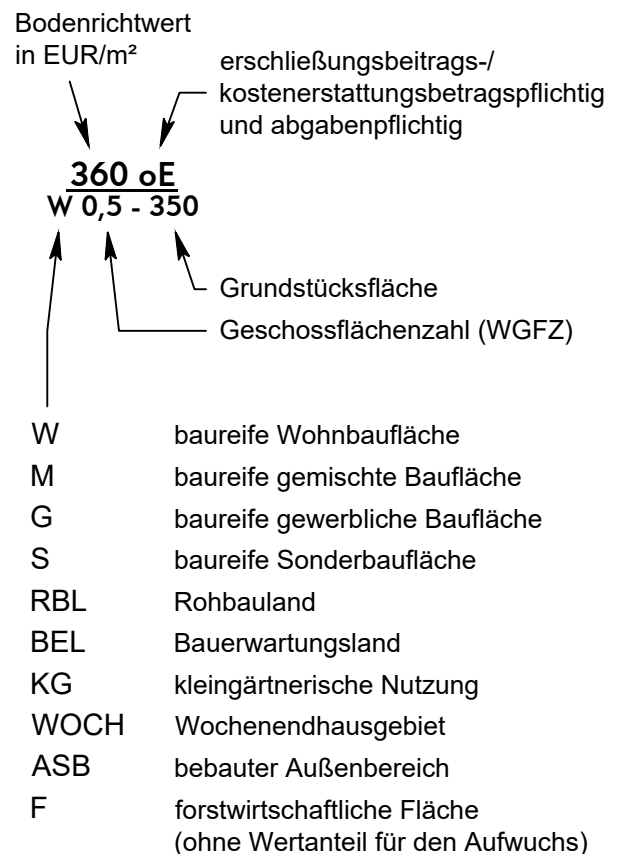


Kartengrundlage:  
 Digitale Stadtkarte 1:10 000  
 Stadt Nürnberg - Amt für Geoinformation und Bodenordnung  
 Geobasisdaten (c) Bayerische Vermessungsverwaltung 2024  
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Zeichenerklärung:

- Bauflächen mit Geschäftslage  
(Geschäftskern mit Randbereich und Nebenzentren)
- Geschäftlich geprägte Bauflächen
- Lagen mit überwiegend geschäftlicher Nutzung des Erdgeschosses (anerkannte Geschäftslage)
- Bauflächen für i. d. R. drei- oder mehrgeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung)
- Bauflächen für i. d. R. ein- oder zweigeschossige Bauweise (Misch- oder Wohnnutzung) \*
- Bauflächen für allgemein gewerbliche Nutzung
- Bauflächen für höherwertige gewerbliche Nutzung
- Freiflächen, Außenbereich und Bauerwartungsland

\* Die Richtwerte für diesen Teilmarkt beziehen sich jeweils auf ein Baugrundstück für ein Haus.



Bodenrichtwerte stellen entsprechend den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Zustandsstufe und Erschließungsbeitragspflicht, durchschnittliche Lagewerte für unbebaute Grundstücke dar. Sie sind nach Zonen mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen gegliedert und beziehen sich auf eine Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Richtwertzone überwiegend anzutreffen ist. Bodenrichtwerte, die nicht auf "baureife Bauflächen" abgestellt sind, enthalten generell keine Erschließungskosten. Die Bodenrichtwerte, die als "erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabepflichtig" gekennzeichnet sind, beinhalten nicht den Wertanteil für Erschließungs- und andere Anlagen (Art. 5a KAG) sowie Maßnahmen für den Naturschutz (§ 135a BauGB).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die wertbeeinflussenden tatsächlichen und rechtlichen Zustandsmerkmale, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Beschaffenheit und tatsächliche Eigenschaften des Grundstücks, im Einzelfall von den dargestellten Merkmalen abweichen können. Solche Abweichungen bewirken im Allgemeinen auch Abweichungen von den dargestellten Richtwerten.

Die Bodenrichtwerte werden entsprechend ihren maßgebenden Merkmalen und Eigenschaften durch direkten und indirekten Vergleich aus gezahlten Kaufpreisen oder anderer geeigneter Wertermittlungsverfahren unter sachverständiger Würdigung der jeweiligen Lage abgeleitet.

Unter "Bauflächen für höherwertige gewerbliche Nutzung" sind insbesondere Flächen i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie Flächen des tertiären gewerblichen Bereiches (Handelsnutzungen u. a.) zu verstehen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für Gewerbeflächen ist nicht nur aus baurechtlichen Festsetzungen, sondern auch aus dem Bestand abgeleitet. Des Weiteren steht der Bodenwert in Abhängigkeit von der gegebenen bzw. möglichen Nutzung nach Produktion, Dienstleistung und Handel. Dementsprechend ist die angegebene WGFZ im Einzelfall zu würdigen bzw. außer Acht zu lassen.

Die Aufnahme von Grundstücken in Bodenrichtwertzonen für "Bauflächen" begründet keinen Anspruch auf die Erteilung von Baugenehmigungen für diese Grundstücke.

**Weitere zur Wertermittlung erforderliche Daten, wie z. B. Umrechnungskoeffizienten oder Vergleichsfaktoren, sind im "Nürnberger Grundstücksmarktbericht 2023" enthalten.**

Wertermittlungstichtag: 01.01.2024

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg am 14.03.2024 beschlossen.

Der Vorsitzende  
gez. *Frank Seidler*  
Leitender Vermessungsdirektor

Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der kreisfreien Stadt Nürnberg

Diese Karten sind gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers.  
Als Vervielfältigungen gelten z. B.: Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.