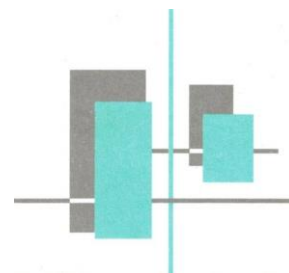


Thomas Pöllinger,
Kirchenweg 9, 91080 Uttenreuth
Tel.: 09131 – 4055120, Telefax.: 09131 – 4055121
Schloßbergstraße 7, 96365 Nordhalben
Tel.: 09267 – 9148595, Telefax.: 09267 – 9148596



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL. ING. (FH) THOMAS PÖLLINGER

Exposé

Aktenzeichen: 6 K 59/25

11.02.2026



Exposé über den unbelasteten Verkehrswert
(i.S. d. § 194 Baugesetzbuch)

des überbebauten Grundstücks
**Nähe Grabenstraße, Gemarkung Happurg - Flstk. 3/2 mit
30 m² (0,0030 ha)**

Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 16.01.2026 ermittelt mit

2.500,00 €
(in Worten: zweitausendfünfhundert)

Die genauen Grundstücksgrenzen waren vor Ort nicht überprüfbar.

Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke

Sachverständiger für
Schäden an Gebäu-
den und Energieeffizienz

von der Regierung von Mittelfranken öffentlich bestellter
und beeidigter Sachverständiger für die Bewertung von
Grundstücken mit aufstehenden landwirtschaftlichen Bau-
ten
zuständige Aufsichtsbehörde: IHK Nürnberg für Mittelfranken



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 1

Gerichts-AZ: 6 K 59/25

Landkreis:	Nürnberger Land
Ort:	Das Flurstück liegt im Gemeindegebiet des Ortskerns von Happurg. Happurg ist Mitglied der gleichlautenden Verwaltungsgemeinschaft. Verkehrsseitig liegt der Ort nahe der B 14 von Nürnberg nach Sulzbach-Rosenberg. Im nördlichen Gemeindegebiet befindet sich ein Anschluss mit Haltepunkt an die S-Bahn nach Nürnberg, Schwandorf und Weiden. Bekannt ist Happurg auch durch den Stausee Happurg. Jedoch ist das Pumpspeicherwerk stillgelegt, weshalb die Wasserfläche Freizeitaktivitäten dient. Hersbruck als größere Stadt (ca. 13.000 Einwohner) mit sämtlichen regional relevanten Einrichtungen liegt ca. 3 km nordwestlich. In Happurg selbst gibt es eine Grund- und Mittelschule sowie einen Kindergarten und Kinderkrippe. Der Ort ist geprägt durch Kleingewerbe und Wohnen.
Wohn- bzw. Geschäftslage, Art der umgebenden Bebauung und Nutzungen:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Zentrum von Happurg ca. 100 m vom Rathaus entfernt. Die umliegende Bebauung ist überwiegend wohnbaulich genutzt, vereinzelt bestehen kleinere Gewerbeeinrichtungen. Die Bauweise ist ein- bzw. zweigeschossig und offen.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Flurstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (Grundlage Bayern-Atlas Plus, Fachdaten). Die Zulässigkeit richtet sich deshalb nach § 34 BauGB.
Altlasten:	Da kein Altlastenverdacht bestand, wurde keine Auskunft aus dem Altlastenkataster eingeholt.
Denkmalschutz:	Das Flurstück grenzt direkt an das Flurstück 3, Pfliegergasse 1 an. Bei diesem Gebäude handelt es sich um die ehem. Gerichtsschreiberei dessen ursprünglicher Kern aus der Zeit 1556/57 stammt und im 18. Jahrhundert umgebaut wurde. Da das Bewertungsobjekt direkt an dieses Gebäude angrenzt und als Gartenbereich dieses Gebäudes genutzt wird besteht die Wahrscheinlichkeit dass zwar kein Denkmalschutz auf dem Bewertungsgrundstück



eingetragen ist, die Denkmaleigenschaft des Nachbargebäudes jedoch auch auf das Bewertungsgrundstück Auswirkungen hat.

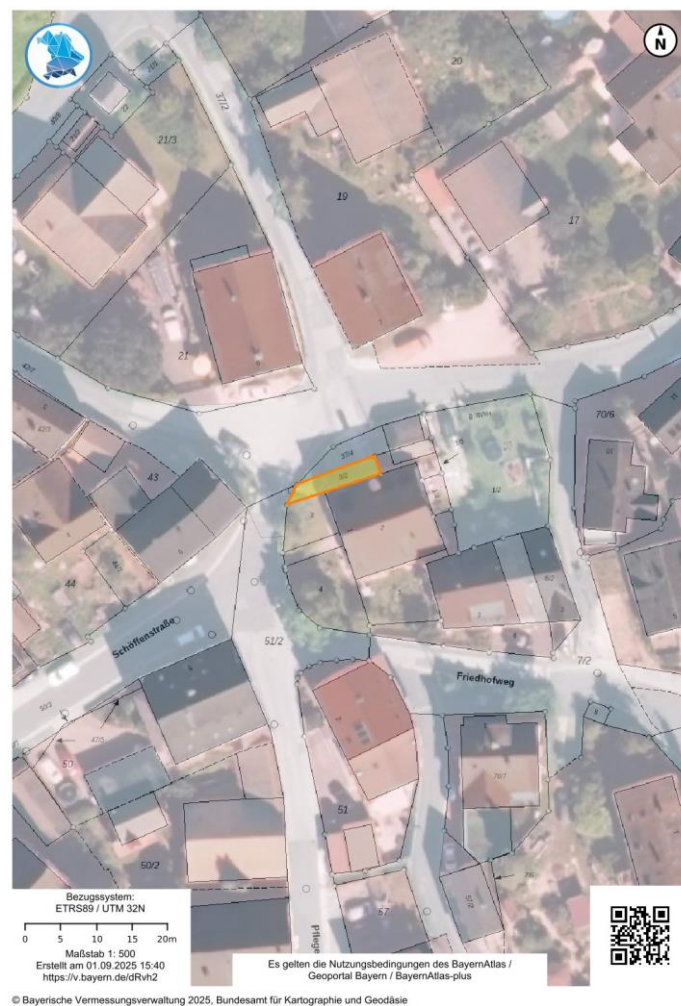
Dies wäre jedoch im Rahmen einer gesonderten Prüfung durch die untere Denkmal-schutzbehörde gesondert zu prüfen.

Regionalplanung:

Das Flurstück ist von derartigen Belangen nicht betroffen.

Flurstück 3/2 „Nähe Gartenstraße“ Gemarkung Happurg zu 30 m² (0,0300 ha)

Festlegungen nach dem Bodenschätzungsgesetz liegen nicht vor.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 3

Gerichts-AZ: 6 K 59/25

Grundstücksform:

Das Grundstück hat einen langgezogenen Zuschnitt, im Osten rechteckig, im Westen dreieckig zulaufend. Die Tiefe beträgt ca. 2,5 m, die Länge im Mittel ca. 13 m.

Zufahrt:

Das Flurstück liegt mit seiner Längsseite an der Erschließungsstraße.

topografische Lage:

Von Norden nach Süden fällt das Grundstück mit 1 % Gefälle ab.

Nutzung:

Das Flurstück wird als Gartenfläche genutzt und ist zur Straße hin mit einer Grenzmauer eingefriedet. Die Grenzmauer umfasst nicht nur das Bewertungsgrundstück, sie ist auch um das Flurstück 3 herum als Einfriedung geführt. Die Mauer hat eine Höhe von ca. 80 cm und ist mit Biberschwanziegeln abgedeckt. Die Außenfläche ist verputzt.

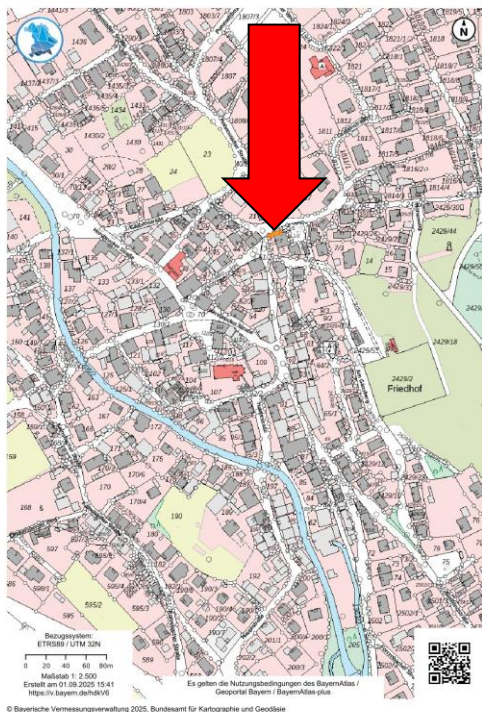
Innerhalb des Grundstücks sind Rosen und Büsche gepflanzt die optisch im Zusammenhang mit dem Grundstück Flstk. 3 stehen.

Die Grenzmauer überbaut das Flurstück 3/2 auf seiner gesamten Längsseite.

Pacht:

Ob eine Überbaurente gezahlt wird ist nicht bekannt. Hierzu wurden von den Parteien keine Unterlagen vorgelegt.

Ausschnitt topografische Karte:



Ausschnitt Katasterplan:



Die Verwendung des Kartenmaterials der Bay. Vermessungsverwaltung ist nur für die Veröffentlichung im ZVG – Portal zulässig. Für sämtliche weiteren Angaben in diesem Exposee besteht Urheberrecht. Es handelt sich bei den vorliegenden Angaben nur um einen Auszug aus dem Gutachten.



Dipl. Ing. (FH) Thomas Pöllinger

Seite 4

Gerichts-AZ: 6 K 59/25