

Exposé zum Verkehrswert - Gutachten vom 02.08.2024

Gericht **Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobiliervollstreckung)**
Aktenzeichen **1 K 3/24**

Bewertungsobjekt **unbebautes innerörtl. Grundstück mit nachgewiesenen Altlasten-Problemen**
Gemarkung **Waldsassen Flst. 671/2 ... Grundbuch Waldsassen Blatt 4035**
95652 Waldsassen, An der **Konnereuther Straße**

Grundstück **Grundstücksgröße 3.752 m² ... sehr unregelmäßiger Zuschnitt,**
Gelände leicht fallend in südlicher und östlicher Richtung;
Lage im Westen von Waldsassen (ländl. Kleinstadt mit rd. 6.600 Einw.
im Landkreis Tirschenreuth / Oberpfalz); Mischgebiet „MI“,
teilerschlossenes Bauland (Straßen-Erschließung abgegolten) innerhalb der im
Zus.hang bebauten Ortsteile (nicht beplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB)
zwei Zugänge/Zufahrten von der Konnersreuther Straße aus

vorh. Anlagen Reste der Einfriedung an der Konnersreuther Straße (6 alte Betonpfosten,
1 alter Torpfeiler), z.T. Stein-/Mauerbrocken auf dem Grundstück;
Wildkräuter / Disteln auf dem gesamten Grundstück, Brombeersträucher,
z.T. Sträucher/Anfluggehölze und Bäume (insb. im Bereich N- u. SO-Grenze)

Altlasten-Thematik Risikoflächen-Detailuntersuchungen im September und Dezember 2018
und Bodenschutzrechtliche Bewertung wegen ehem. Sägewerk-Betrieb

- Verfüllungen mit einer Mächtigkeit von 0,30 m bis 0,80 m festgestellt,
aus Bodenmaterial/Erdaushub, Bauschutt, Verbrennungsrückständen,
Abfällen aus Porzellanherstellg., natürl. Gesteinsbruch u. Natursteinschotter
- der Gefahrenverdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung
i.S.d. BBodSchV für Boden-Grundwasser und Boden-Grünland
konnte ausgeräumt werden
- auch bezüglich Wohnnutzung für den Bereich des Bewertungsgrundstücks
Flst. 671/2 für den Wirkungspfad „Boden - Mensch“ (direkter Kontakt)
keine Überschreitung des zulässigen Benzo(a)pyren - Prüfwerts (4 mg/kg)
- Kostenschätzung für Oberboden-Entsorgung und Auffüllungen
rd. 95.000,- €, mindestens rd. 73.000,- € (jeweils Kostenstand Mai 2020)

Verkehrswert 150.000,- € Verkehrswert ohne Altlasten-Thematik
Juni 2024 – 130.000,- € geschätzte Kosten 2024 zur Altlasten-Freimachung

20.000,- € unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG
rd. 5,33 € /m² Grundstücksfläche (bezogen auf 3.752 m² Grundstück)

Besonderheiten zum ehem. Sägewerk gehörten auch noch die beiden Grundstücke
Flst. 671/11 Ecke Finkenbühlstr./Konnereuther Str. ... 763 m² und
Flst. 670 ... Finkenbühlstraße 18 1.042 m²
welche jedoch anderen (Privat-) Eigentümern gehören



Nachbar K.Str. 7 **Flst. 671/2** Nachb. K.Str. 5a
Ansicht von NO (von der Konnersreuther Str. aus)



Nachbarn K.Str. 5 / 5a **Flst. 671/2 - Ostteil**
Blick nach Osten