

Exposé zum Verkehrswert - Gutachten vom 02.08.2024

Gericht	Amtsgericht Weiden i.d.OPf. (Abt. für Immobilienvollstreckung)
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 <ul style="list-style-type: none">- 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 Juni 2024	150.000,- € Verkehrswert ohne Altlasten-Thematik - <u>130.000,- € geschätzte Kosten 2024 zur Altlasten-Freimachung</u> 20.000,- € unbelasteter Verkehrswert gem. §§ 74a und 85a ZVG rd. 5,33 € /m ² Grundstücksfläche (bezogen auf 3.752 m ² Grundstück)
Besonderheiten	zum ehem. Sägewerk gehörten auch noch die beiden Grundstücke Flst. 671/11 Ecke Finkenbühlstr./Konnereuther Str. ... 763 m ² und Flst. 670 ... Finkenbühlstraße 18 1.042 m ² 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