

Nutzung/Folgenutzung

BWO 1 (Flurstück 173/5)

Das BWO 1 ist mit zwei Wochenendhäusern (G 1 und 2) sowie einem Nebengelass (Lager) (G 3) bebaut. Im Jahr 2009 wurden die Gebäude 1 und 2 zu einer Kurzzeitpflegeeinrichtung umgenutzt. Diese Nutzung wird jedoch augenscheinlich nicht ausgeübt. Zum Tag der Ortsbesichtigung wurden das G 2 – nach Auskunft der Beteiligten zum Ortstermin – wohnbaulich genutzt. Das Gebäude 3 wird nicht genutzt. Vorliegend wird die bauplanungsrechtlich legitime Nutzung als Wochenendhausgrundstück als Folgenutzung unterstellt.

Dieser Sachverhalt (Nutzungsänderung) wird unter Pkt. 6.5 berücksichtigt.

BWO 2 (Flurstück 173/6)

Das BWO 2 ist mit einer Gaststätte inkl. Bowlingbahn (G 4), 18 Ferienhäusern (5 - 22) und zwei Nebengelassen (Lager) (G 23 und 24) bebaut. Vorliegend wird die bauplanungsrechtlich legitime Nutzung als Freizeit und Erholungsfläche (§ 10 BauNVO) – konkret als Ferienhausgebiet – als Folgenutzung unterstellt. Ferner wird angenommen, dass auch der Betrieb einer Gaststätte inkl. Bowlingbahn möglich ist. Aufgrund des baulichen Zustands des G 23 wird dessen Rückbau unterstellt.

BWO 3 (Flurstück 179/1)

Das BWO 3 ist mit einer ehemaligen Gaststätte inkl. Wohnung im Dachgeschoss (G 26), einem Verwaltungs-/Verkaufsgebäude (G 25), zwei Nebengelassen (G 27 (Toilettenanlage) und 28 (Ausschankgebäude) sowie einem Veranstaltungsgebäude (G 29) bebaut. Für letzteres wurde im Jahr 2000 eine Nutzungsänderung in einen Pferdestall erteilt. Vorliegend wird die bauplanungsrechtlich legitime Nutzung als Freizeit- und Erholungsfläche (§ 10 BauNVO) als Folgenutzung unterstellt. Konkret wird angenommen, dass die Nutzung des Gaststättengebäudes (G 26) und des Verkaufsgebäudes (G 25), wieder aufgenommen werden kann. Für die Gebäude 27 - 29 wird aufgrund der baulichen Zustände deren Rückbau unterstellt.

BWO 4 (Flurstück 180/3)

Das BWO 4 ist unbebaut. Bei der Grundstücksfläche handelt es sich um einen Teil der Uferzone des Gewässers „Vatteröder Teichgaben“. Es wird davon ausgegangen, dass keine wirtschaftliche Nutzung möglich ist.

BWO 5 (Flurstück 207)

Das BWO 5 ist unbebaut. Bei der Grundstücksfläche handelt es sich ebenso um einen Teil der Uferzone des Gewässers „Vatteröder Teichgaben“. Es wird ebenfalls davon ausgegangen, dass keine wirtschaftliche Nutzung möglich ist.

BWO 6 (Flurstück 233/1)

Das BWO 6 ist – soweit einsehbar – unbebaut. Bei der Grundstücksfläche wird unterstellt, dass es sich um eine Waldfläche handelt.

BWO 7 (Flurstück 241)

Das BWO 7 ist im östlichen Grundstücksbereich mit einem Ferienhaus (unterstellt) (G 30) bebaut. Aufgrund des baulichen Zustands des Gebäudes wird dessen Rückbau und eine Neuerrichtung unterstellt. Bei der verbleibenden Grundstücksfläche handelt es sich um eine Waldfläche.

BWO 8 (Flurstück 242)

Das BWO 8 ist mit zwei Ferienhäusern inkl. Ferienwohnungen (teils unterstellt) (G 31 und 32) sowie einem Nebengelass (Garage I Lager) (G 33) bebaut. Vorliegend wird die bauplanungsrechtlich legitime Nutzung als Ferienhäuser mit Ferienwohnungen sowie als Nebengelass (Garage I Lager) als Folgenutzung unterstellt.

BWO 9 (Flurstück 263)

Das BWO 9 ist mit einem Ferienhaus (G 34) bebaut. Vorliegend wird die bauplanungsrechtlich legitime Nutzung als Ferienhaus als Folgenutzung unterstellt.

BWO 10 (Flurstück 484/180)

Das BWO 10 ist unbebaut. Bei der Grundstücksfläche handelt es sich um Grünland mit peripherem Gehölzbestand.

BWO 11 (Flurstück 485/180)

Das BWO 10 ist unbebaut. Bei der Grundstücksfläche handelt es sich um Grünland mit peripherem Gehölzbestand.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privat- und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Objektbeschreibung (Bauweise, Ausstattung)

Vorbemerkung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung ist die Inaugenscheinnahme teilweise nach äußerem Anschein sowie die – soweit vorhanden – bauarchivarische Dokumentation.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen Gebäudemerkmale wieder, die für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird diese, wenn nicht anders beschrieben, unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie diese zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar, waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Beschreibung der baulichen Anlagen

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um die Gesamtanlage des Naherholungszentrums Vatterode, welche zwischen den Jahren 1963 - 1977 geplant und errichtet worden ist. Dies betrifft – soweit nachvollziehbar – die BWO 1, 2, 3, 7, 8 und 9.

Nach 1990 wurden die baulichen Anlagen der BWO 1, 2, 8 und 9 ganz oder teilweise instandgesetzt.

Gebäude (G) 1

Wochenendhaus (Untergeschoss nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Besteht aus einem Erd- und Untergeschoss
- Massivbauweise
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Innenausbau nicht fertiggestellt

Gebäude (G) 2

Wochenendhaus (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Besteht aus einem Erd- und Untergeschoss
- Massivbauweise
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Flüssiggasheizung

Gebäude (G) 3

Nebenglass (Garage I Lager) – (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Massivbauweise

Gebäude (G) 4

Gaststätte mit Bowlingbahn (überwiegend besichtigt, Angaben zum Teil unterstellt)

- Massiv- und Holzrahmenbauweise, teils aufgeblendete Fachwerkfassade
- Innenausbau zu gastronomischen Zwecken (Gastraum, Küche, Lagerräume, Büro)
- Sanitär mit WCs und Waschtischen
- Flüssiggasheizung

Gebäude (G) 5 - 22

Ferienhäuser (zum Teil besichtigt, Angaben zum Teil unterstellt)

- Teilweise Massivbauweise, zum Teil Holzrahmenbauweise – jeweils mit aufgeblendeter Fachwerkfassade
- Sanitär mit Dusche, WC und Waschtisch
- Elektro-, teils Flüssiggasheizung (Flüssiggasbehälter überwiegend nicht an die Heizungsanlage angeschlossen.)

Gebäude (G) 23

Lagergebäude (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- ehemaliges WC-Gebäude
- Massivbauweise

Gebäude (G) 24

Lagergebäude (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Massivbauweise

Gebäude (G) 25

Verkaufsgebäude (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Holzrahmenbauweise
- Satteldach mit Betondachsteindeckung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Gebäude (G) 26

Gaststättengebäude – sog. „Caravelle“ (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Massivbauweise

- Satteldach mit Betondachstein- und Ziegeldeckung
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Holzeingangstür mit Lichtausschnitt (Ostseite)
- Kunststofftüren mit Lichtausschnitten (Westseite)

Gebäude (G) 27

Nebengelass (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Massivbauweise
- Satteldach mit Wellasbestdeckung

Gebäude (G) 28

Nebengelass (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Giebelfassaden mit Holzverkleidung
- Tonnendach mit Wellblechverkleidung

Gebäude (G) 29

Veranstaltungsgebäude (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Massiv- Stahlskelettbauweise
- Dach in HP-Schalenbauweise

Gebäude (G) 30

Ferienhaus (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Massivbauweise
- Satteldach mit Ziegeldeckung

Gebäude (G) 31

Ferienhaus mit Ferienwohnungen (teils besichtigt, Angaben teilweise unterstellt)

- Massivbauweise
- Walmdach mit Bitumenschindeldeckung
- Innenausbau zu Wohnzwecken
- Sanitär mit Dusche, WC und Waschtisch

Gebäude (G) 32

Ferienhaus mit Ferienwohnungen (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Massivbauweise
- Walmdach mit Bitumenschindeldeckung
- Innenausbau zu Wohnzwecken
- Sanitär mit Dusche, WC und Waschtisch

Gebäude (G) 33

Nebenglass (Garage I Lager) (nicht besichtigt, Angaben unterstellt)

- Massivbauweise
- Dach mit Bitumendachbahndeckung

Gebäude (G) 34

Ferienhaus (zum Teil besichtigt, Angaben zum Teil unterstellt)

- Massiv- und Holzrahmenbauweise, teils aufgeblendeter Fachwerkfassade
- Innenausbau zu Wohnzwecken
- Sanitär mit Dusche, WC und Waschtisch
- Elektroheizung

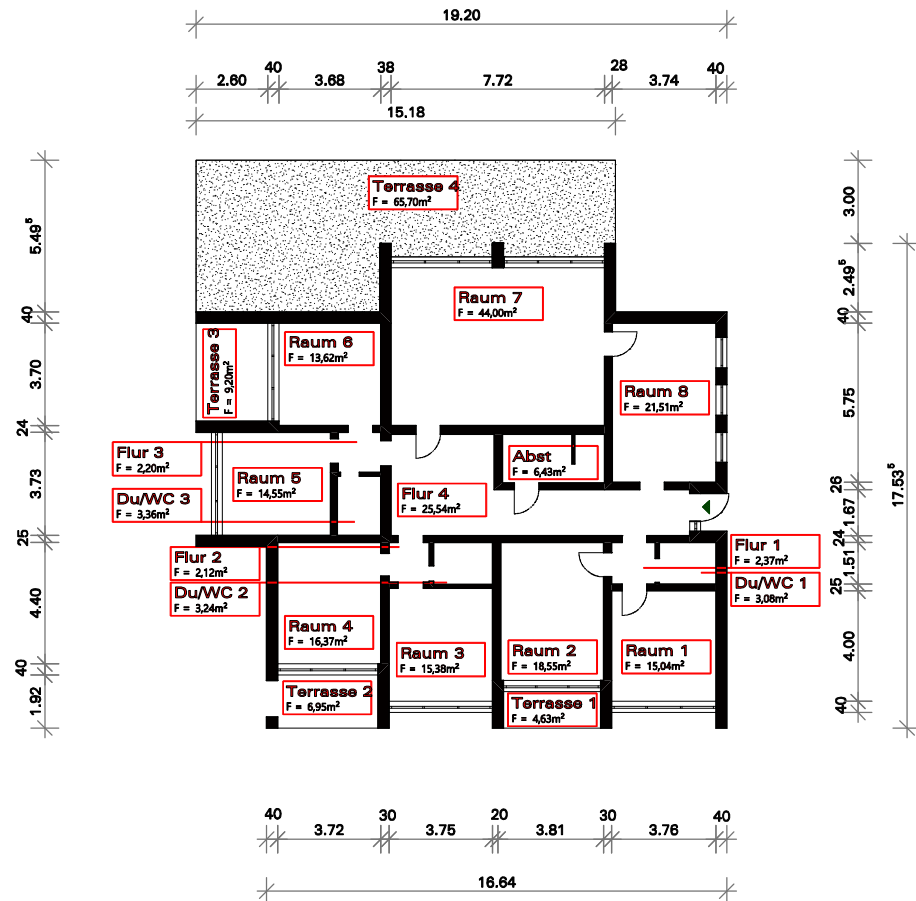
Außenanlage/n

Auf den Bewertungsobjekten bestehen – soweit erkennbar – folgende wertrelevanten Außenanlagen:

- Befestigte Freiflächen (BWO 1, 2, 3, 7, 8 und 9 (teils unterstellt))
- Außenbeleuchtung (BWO 2 und 3) (unterstellt)
- Grünflächen inkl. Bewuchs (BWO 3, 10 und 11)
- Waldbestand (BWO 6, 7, 10 und 11)
- Gehölzbestand im Bereich der Flächen mit Wald (BWO 6 und 7)
- Wildwuchs (BWO 4, 5 und z. T. 6 (unterstellt))
- Kinderspielgeräte (Kinderschaukel, Tischtennisplatte, Kinderrutsche, Klettergerüst, Kinderplanschbecken (Bassin)) (BWO 2 und 3)
- Parkbänke, Bootssteg (BWO 2)
- Ver- und Entsorgungsleitungen – unterstellt (BWO 1, 2, 3, 7, 8 und 9) inkl. dem technischen Stand entsprechendes Abwasserentsorgungssystemen – unterstellt (BWO 2)

BWO 1 (Flurstück 173/5)

Gebäude (G) 1



nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Erdgeschoss

0 50 100 150 200 250 cm



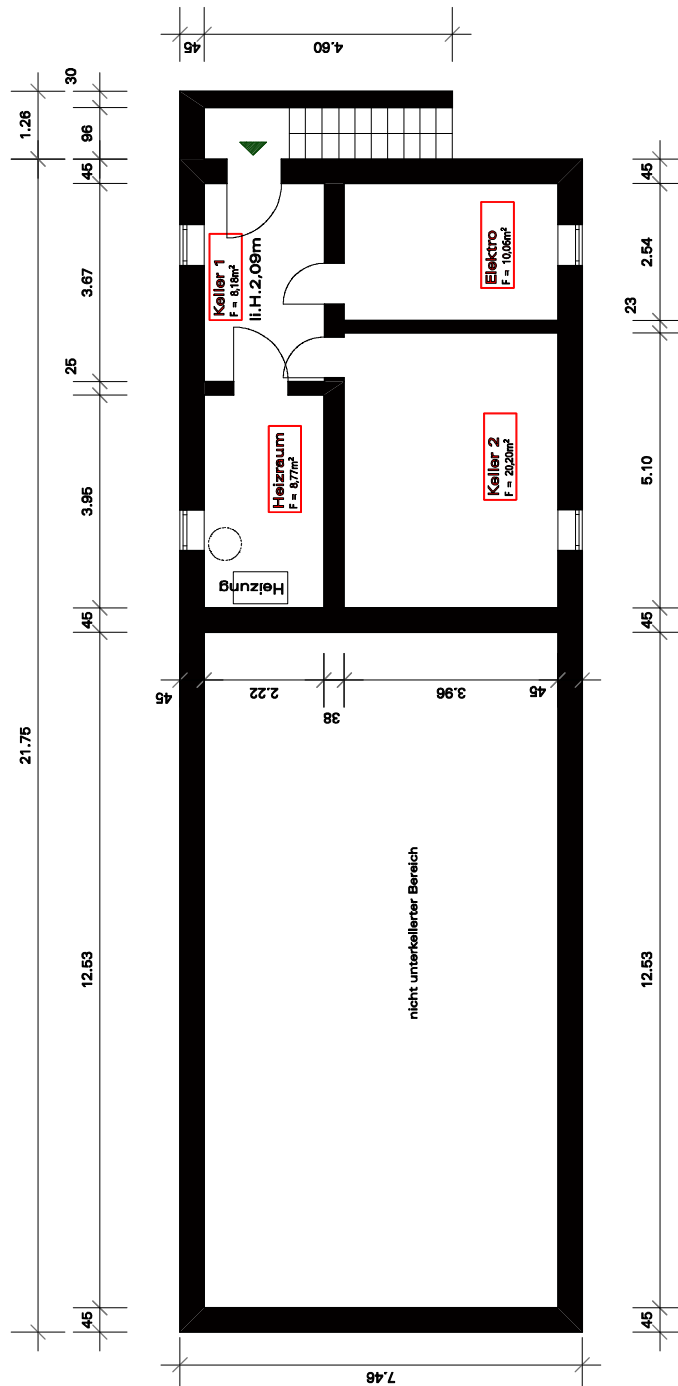
Am Teich 9 06343 Mansfeld OT Vatterode

30.03.2022 / RA

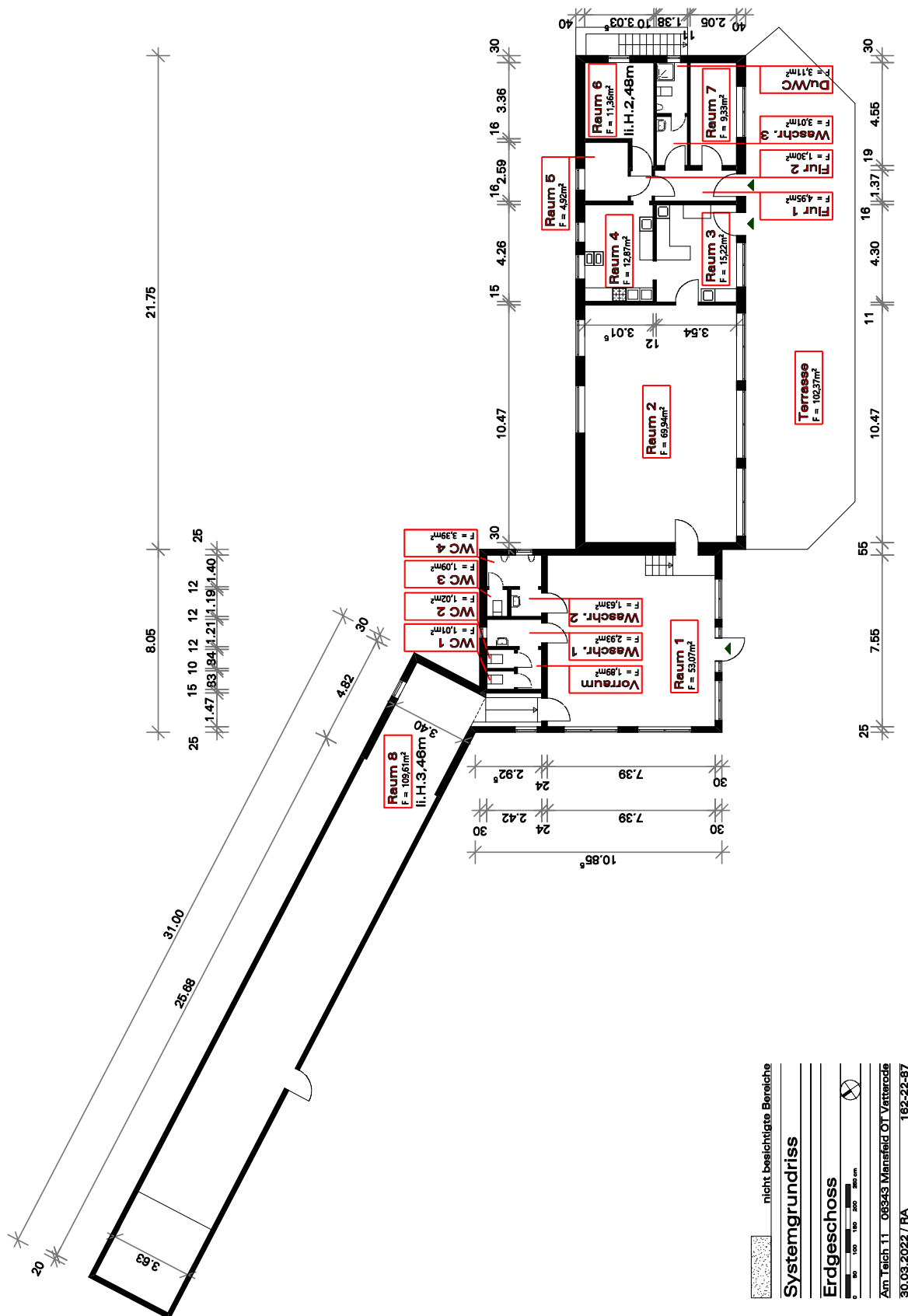
162-22-B7

BWO 2 (Flurstück 173/6)

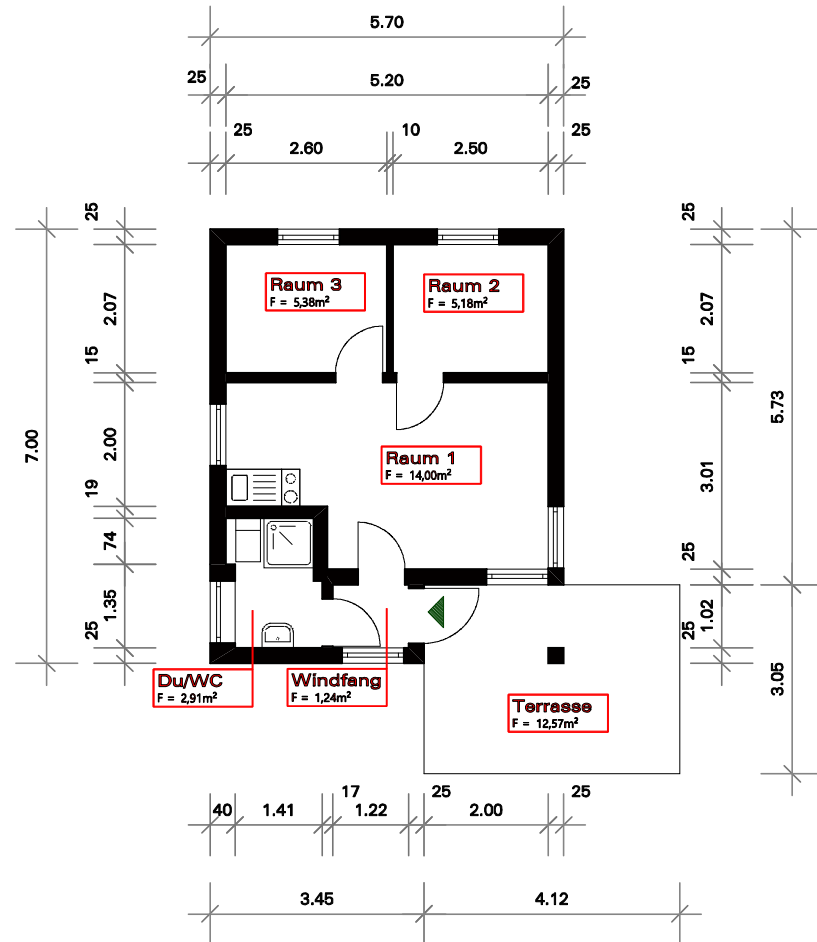
Gebäude (G) 4



	nicht besichtigte Bereiche
Systemgrundriss	
Kellergeschoss	
Am Teich 11 06343 Mansfeld OT Vatterode	
30.03.2022 / RA	
162-22-87	



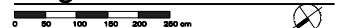
Gebäude (G) 18



 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

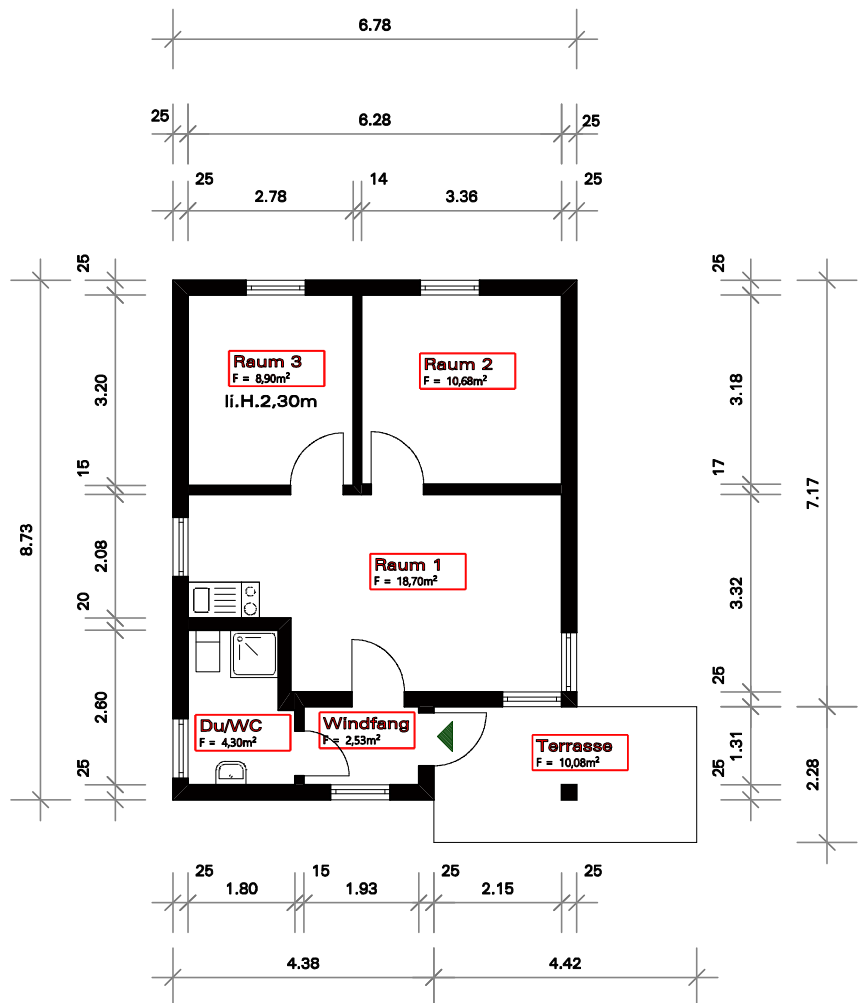
Erdgeschoss



Am Telch 13 06343 Mansfeld OT Vatterode

30.03.2022 / RA **162-22-87**

Gebäude (G) 6



 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Erdgeschoss

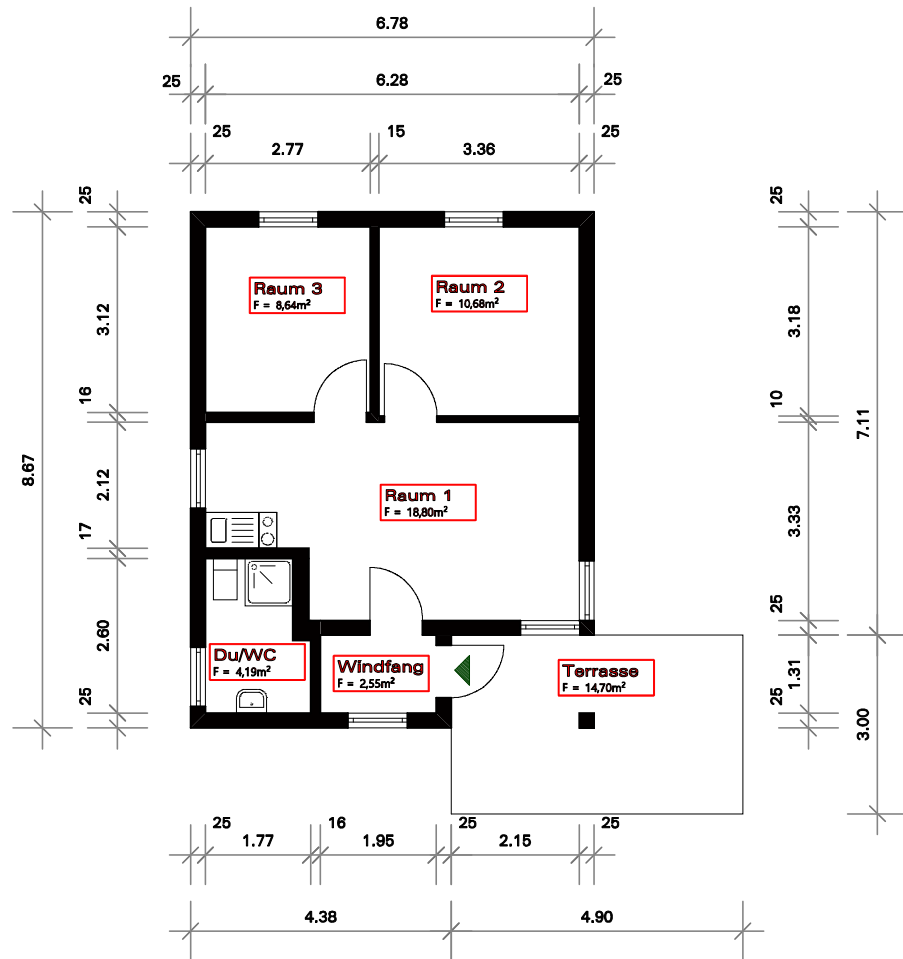
0 50 100 150 200 250 cm



Am Teich 24 06343 Mansfeld OT Vatterode

30.03.2022 / RA 162-22-87

Gebäude (G) 5



 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Erdgeschoss

0 50 100 150 200 250 cm



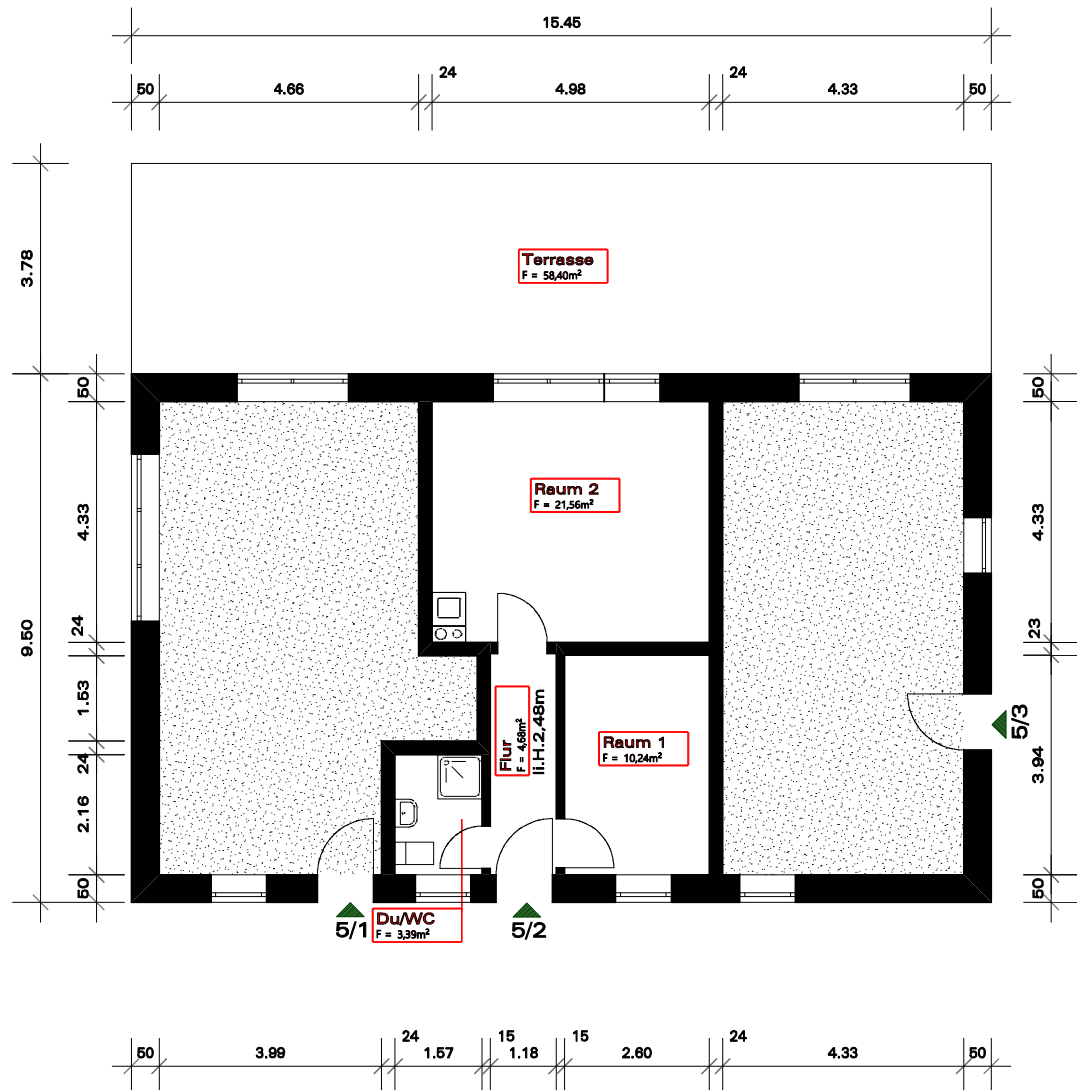
Am Teich 27 06343 Mansfeld OT Vatterode

30.03.2022 / RA

162-22-87

BWO 8 (Flurstück 242)

Gebäude (G) 31



 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss**Erdgeschoss**

0 50 100 150 200 250 cm

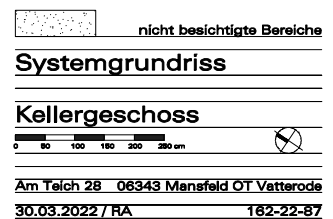
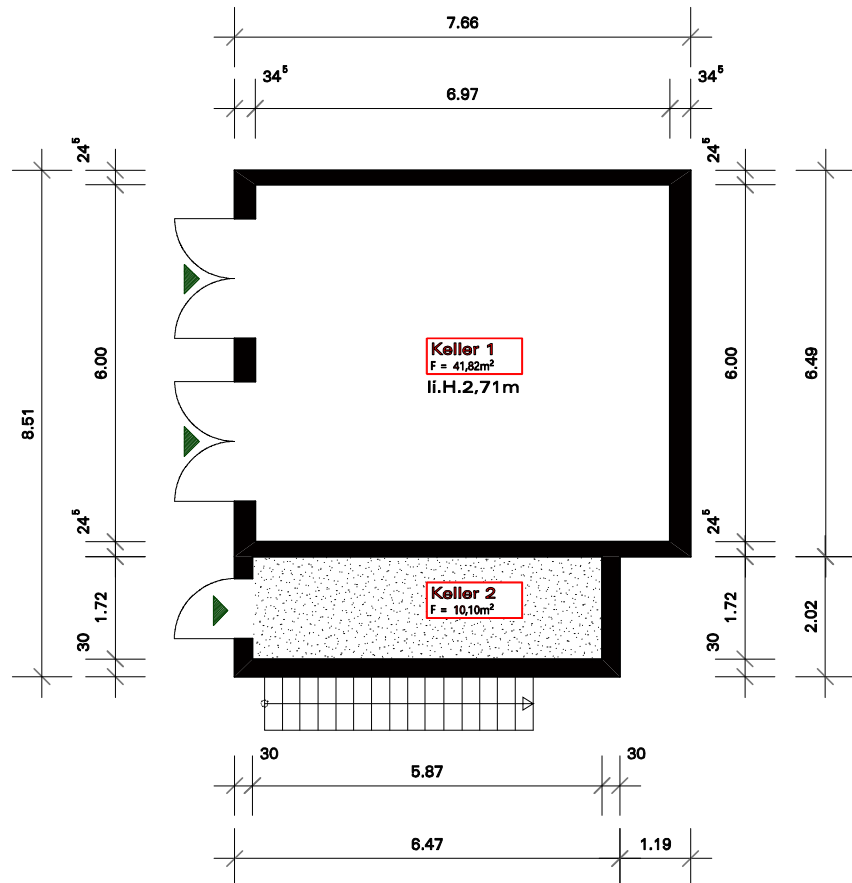


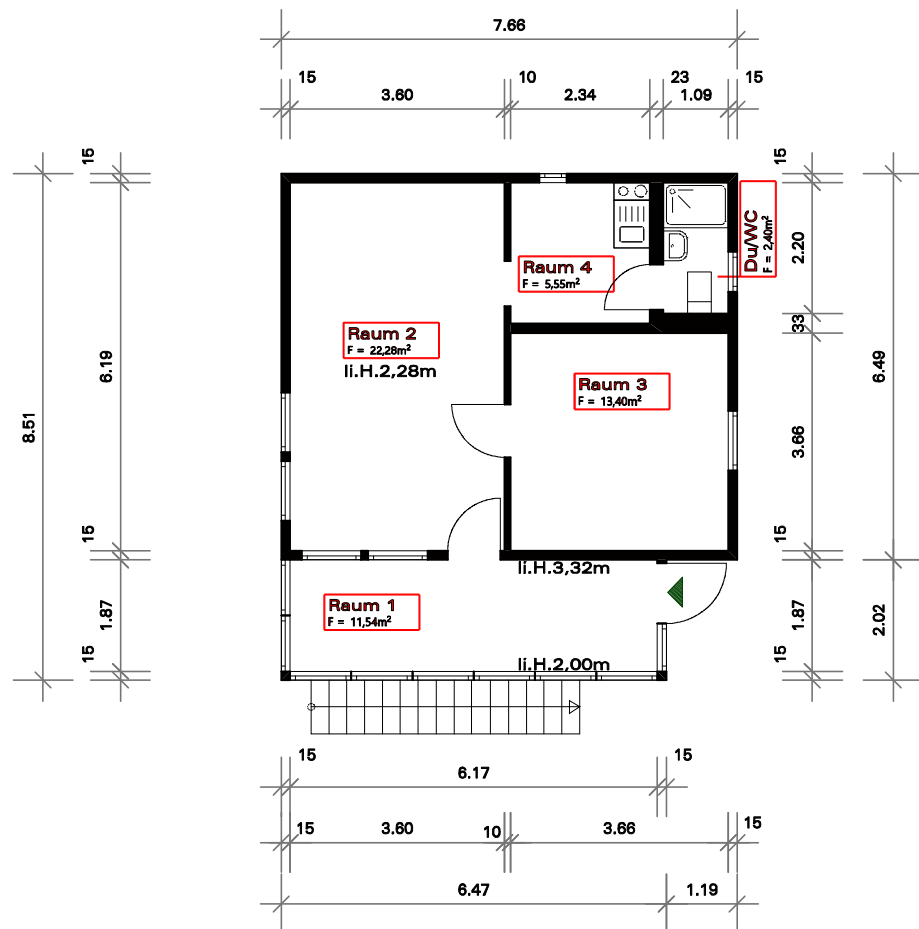
Am Teich 5 06343 Mansfeld OT Vatterode

30.03.2022 / RA 162-22-87

BWO 9 (Flurstück 263)

Gebäude (G) 34





 nicht besichtigte Bereiche

Systemgrundriss

Erdgeschoss

0 50 100 150 200 250 cm



Am Teich 28 06343 Mansfeld OT Vatterode
30.03.2022 / RA 162-22-87