

**42 K 39 /23****Zusätzliche Angaben  
zum Gutachten**Adresse: **Ernst-Thälmann-Straße 6 in 01994 Schipkau, OT Annahütte**

## Objekt-

infos: bebaut mit einer zweigeschossigen herrschaftliche Jugendstil-Villa mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert  
Baujahr **um 1920**  
Nutzfläche (EG+OG) **gesamt ca. 720 m<sup>2</sup>**  
**(eventuell denkmalgeschützt - „Verdachtsfall“)**

Grundstück: Grundbuch von Annahütte, Blatt 725; Gemarkung Annahütte,  
Flur 2, Flurstück 836 Größe 6.382 m<sup>2</sup>

**Angaben zum Objekt**

Das mit einer zweigeschossigen Villa bebaute Grundstück im Nordwesten von Annahütte befindet sich in leicht erhöhter Lage auf einem parkähnlich gestalteten großzügigen Grundstück. Die markante Villa im Jugendstil wurde zum Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet und diente der Glas-Fabrikantenfamilie Heye

über Jahrzehnte als Wohnhaus. Nach den verschiedensten Nutzung (Mannschaftsunterkünfte der VP, Geburtshaus „Storchennest“) diente es bis 2009 als Psychosomatische **Tagesklinik**. Seit dem Erwerb des Objektes durch die gegenwärtigen Eigentümergesellschaft im Jahre 2015 sollte ein Umbau zum Land-schulheim erfolgen. Der geplante Anbau einer separaten (zweiten) Treppe zum Obergeschoss nach Planungsunterlagen ist jedoch nicht erfolgt. Später sollte die Villa als Senioren-Wohngemeinschaft „Glück-Auf“ genutzt werden. Zu den beabsichtigten Nutzungen und einer Realisierung dieser kann hier keine Beurteilung abgegeben werden. Ab dem Jahre 2020 erfolgte die Nutzung als Pflegedienst „Glück-Auf“, die jedoch vermutlich nach kurzer Zeit wieder endete, denn das Objekt ist vermutlich seit ca. drei Jahren leerstehend. Gegenwärtig ist das Objekt komplett leerstehend, verfügt aber seit dem 11.09.2023 über einen Pachtvertrag, dessen ursprünglich vorgesehener Übergabetermin 31.01.2024 bisher jedoch noch **nicht** realisiert wurde. Es war die Nutzung als Kindertageseinrichtung vorgesehen.

Die markante Villa mit 21 Zimmern unterliegt gegenwärtig nicht dem Denkmalschutz, ist aber als sogenannter „Verdachtsfall“ für den Denkmalschutz (telefonische Auskunft aus dem Denkmalschutzamt Senftenberg) einzustufen. Die Villa befindet sich mit zwei Nutztagen bei einer Nutzfläche von ca. 720 m<sup>2</sup> und einer Vollunterkellerung sowie einem nicht ausgebauten Spitzboden in einem guten baulichen und auch malermäßigen Zustand, so daß eine Nutzung sofort möglich ist. Im Erdgeschoss ist das Gebäude behindertengerecht und barrierefrei. Ein Gartenpavillon sowie ein Nebengebäude am Rande des Grundstückes ergänzen dieses, sind jedoch wegen unbedeutendem wirtschaftlichen Wert nicht wertrelevant und werden nicht weiter berücksichtigt. Das Baujahr der Villa wird auf ca. 1920 geschätzt.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag sind der Tag der Ortsbesichtigung, der 05.03.2024

Bodenwert	64.000 €
Grundstücksertragswert (vorläufig)	657.000 €
Grundstückssachwert (vorläufig)	1.467.000 €
Grundstückssachwert marktangepasst (SWF 0,45)	660.150 €
boG	38.000 €

**Verkehrswert****652.000 €**

das entspricht	906 €/m <sup>2</sup> Nutzfläche
bzw. bezogen auf den Jahresrohertrag das	12,6 -fache
Bodenwertanteil	9,8 %

