

Sachwerts, der lediglich einen Zwischenwert darstellt und somit als vorläufiger Sachwert bezeichnet wird.

Die Lage auf dem Grundstücksmarkt kann durch eine empirische Auswertung der Kaufpreissammlung, die vom Gutachterausschuss geführt wird, beurteilt werden. Aus ihr werden in Abhängigkeit

- der Gebäudeart
- des Gebäudealters und der angesetzten Gesamtnutzungsdauer
- der Höhe des Sachwerts und dessen Grundlagen
- der angewendeten Alterswertminderung
- der Lage innerhalb der Gemeinde
- der Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts und
- des Bodenwertniveaus

Marktanpassungszu- und/oder -abschläge als sogenannte Sachwertfaktoren abgeleitet und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Für mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern bebaute Grundstücke werden folgende Sachwertfaktoren in Bereichen mit einem Bodenrichtwertniveau von 100 €/m² bis 149 €/m² abgeleitet und veröffentlicht:

vorläufiger Sachwert	150.000 €:	1,84
vorläufiger Sachwert	200.000 €:	1,63

Für das Wertermittlungsobjekt mit einem vorläufigen Sachwert in Höhe von 114.000 € wird daraus ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,99 durch Extrapolation ermittelt.

3.2.1.5 Wertentwicklung ab dem Datum der Datengrundlage

Die den Auswertungen zugrundeliegenden Daten, deren Ergebnisse im Immobilienmarktbericht 2024 veröffentlicht sind, beziehen sich auf Transaktionen aus dem Jahr 2023. Daher ist eine Wertanpassung zur Berücksichtigung der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag vorzunehmen.

Zur marktgerechten Betrachtung des jüngeren Marktgeschehens wird daher der vdp-Immobilienpreisindex für selbst genutztes Wohneigentum/Eigenheime herangezogen, dessen Berechnungen auf Basis der Transaktionsdatenbank der vdpResearch, der Marktforschungsgesellschaft des Verbands Deutscher Pfandbriefbanken, basiert.

Die Wertentwicklung betrug – 1,8 % ab dem 2. Quartal 2023 bis zum 4. Quartal 2024, was zu einem Index in Höhe von 0,982 resultiert.

3.2.1.6 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts

Der vorläufige Grundstückssachwert ist durch die Marktanpassung, die aus statistisch gesicherten Erkenntnissen hergeleitet wird, an die gegenwärtig bestehende Angebots- und Nachfragesituation anzupassen.

vorläufiger Sachwert		114.000 €
Sachwertfaktor	x	1,99
vorläufiger marktangepasster Sachwert		226.860 €
Index Wertentwicklung Einfamilienhäuser		0,982
marktangepasster Sachwert		222.777 €

3.2.1.7 Wertminderung durch Mängel, Schäden, unfertige Bauleistungen

Aufgrund des zum Wertermittlungsstichtag vorgefundenen schlechten Instandhaltungszustands und der sehr einfachen Ausstattung der baulichen Anlagen werden diese als wirtschaftlich überaltert und abbruchreif angesehen. Um die baulichen Anlagen in einen technischen Zustand zu versetzen, dass sie einen mittleren Wohnwert aufweisen und im Marktgeschehen als marktgängiges Einfamilienhaus wahrgenommen würde, wären umfangreiche Maßnahmen erforderlich.

Zunächst müsste die gegenwärtig vorhandene Bausubstanz entkernt und teilweise rückgebaut und entsorgt werden. Anschließend wäre eine Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung erforderlich. Hierbei wären die tatsächlichen Kosten einer denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung aufzuwenden.

3.2.1.7.1 Ermittlung der Kosten für Entkernung und Teilrückbau der Bausubstanz

Der Kostenansatz für Entkernung und Teilrückbau der Bausubstanz wurde mit Hilfe einer datenbankbasierten Berechnungshilfe, die von einer Fachgruppe von Sachverständigen der HypZert GmbH im Jahr 2024 vorgestellt wurde, ermittelt. Mit der Berechnungshilfe können Abbruchkosten für verschiedenste Objektarten kalkuliert werden. Die Freilegungskosten verwenden als Bezugsgröße die Brutto-Grundfläche (BGF) und resultieren im gegenständlichen Fall zu 160,00 €/m² BGF, siehe Anlage 6.

Im Fall einer Entkernung und eines Teilrückbaus fallen Freilegungskosten lediglich als Bruchteil an, da nicht die gesamte bauliche Anlage abgebrochen wird. Der Freilegungskostensatz wird daher um 50 % gemindert und resultiert zu 81,00 €/m² für Entkernung und Teilrückbau der Bausubstanz als Vorbereitung für die folgende Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung.

Da sich die Datengrundlage der Berechnungshilfe zur Ermittlung der Freilegungskosten auf das Bezugsjahr 2024 bezieht, sind die Kosten unter Verwendung des Baupreisindex an den Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Baupreisindex Ende des 2. Quartals 2024:	129,4
Baupreisindex Ende des 4. Quartals 2024:	130,8

Daraus resultiert ein Anpassungsfaktor von 1,01.

Freilegungskostenansatz für vollständigen Rückbau	160 €/m ²
Anpassung für Teilrückbau	-50%
objektangepasster Freilegungskostenansatz	80 €/m ²
Anpassung 2024-2025 durch Baupreisindex	1,01
angepasster Freilegungskostenansatz	81 €/m ²

3.2.1.7.2 Ermittlung der Kosten für Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung

Für die Ermittlung der Kosten für Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung wird auf den Kostenansatz aus der Sachwertermittlung Bezug genommen, siehe 3.2.1.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts.

Die NHK 2010 beziehen sich auf das Bezugsjahr 2010 und sind an den Wertermittlungsstichtag anzupassen:

Baupreisindex (2015 = 100) im Januar 2025, Wohngebäude:	168,6
Baupreisindex (2015 = 100) in 2010:	90,6
$168,6/90,6 =$	1,861

Der Normalherstellungskostenansatz in Höhe von 810,00 €/m² entspricht bezogen auf die BGF den Kosten einer gleichwertigen baulichen Anlage mit entsprechendem Wohnwert und berücksichtigt nicht die tatsächlichen Kosten einer denkmalgerechten Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung. Da die Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes regelmäßig zu höheren Kosten führt, wird der Kostenansatz basierend auf Erfahrungswerten um 50 % erhöht.

Kostenkennwert inkl. Baunebenkosten u. Umsatzsteuer	810 €/m ²
Anpassung 2010-2025 durch Baupreisindex	1,861
Kostenkennwert inkl. Baunebenkosten u. Umsatzsteuer:	1.507 €/m ²
Anpassung für Mehraufwand aufgrund Denkmalschutzes	50%
angepasster Kostenkennwert inkl. BNK u. Ust	2.261 €/m ²

3.2.1.7.3 Kosten für Entkernung und Teilrückbau sowie Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung

Summe Entkernung und Kernsanierung	2.342 €/m ²
112 m ² à 2.342 €/m ²	262.285 €
Summe Wertminderung	262.285 €

Die Kosten für Entkernung und Teilrückbau sowie Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung werden als Wertminderung aufgrund von Mängeln und Schäden in Abzug gebracht und stellen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale dar.

3.2.1.8 Ermittlung des marktangepassten Sachwerts unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Aus dem marktangepassten Sachwert ist durch Berücksichtigung von marktgerechten Zu- und/oder Abschlägen zur Berücksichtigung von abweichenden Objekteigenschaften und von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen der Verkehrswert abzuleiten.

marktangepasster Sachwert	222.777 €
Wertminderung Mängel, Schäden	-262.285 €
marktangepasster Sachwert mit Berücksichtigung der boG	-39.508 €

Da das Ergebnis deutlich negativ ist, ist der rechnerische Nachweis erbracht, dass eine Entkernung und ein Teilrückbau der Bausubstanz sowie eine folgende Instandsetzung und Modernisierung/Kernsanierung rechnerisch nicht tragfähig sind. Demzufolge ist eine Wiederherstellung der Wohnbarkeit als wirtschaftlich unzumutbar anzusehen. Es wird daher davon ausgehend, dass trotz des bestehenden Denkmalschutzes die baulichen Anlagen als abbruchreif anzusehen sind, das Liquidationswertverfahren angewendet.

3.3 Liquidationswert**3.3.1 Vorbemerkungen**

Das Liquidationswertverfahren basiert zunächst auf dem zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenwert, der hinsichtlich der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen anzupassen ist. Im Fall des Wertermittlungsobjekts sind die Freilegungskosten zu berücksichtigen. Darüber hinaus werden in Kenntnis der Örtlichkeit pauschal Kosten für die Beseitigung des auf dem Grundstück und innerhalb des Gebäudes befindlichen Entsorgungsgut angesetzt.

3.3.2 Bodenwert

Der Bodenwert ist für das Liquidationswertverfahren anhand des Bodenrichtwertindex an den Wertermittlungstichtag anzupassen. Der Bodenrichtwertindex für Hadamar betrug im Jahr 2022 134,5 und im Jahr 2024 ebenfalls 134,5. Da keine Bodenrichtwertsteigerung zu erkennen ist, entfällt im konkreten Fall die Anpassung bzw. resultiert zu 1,00.

3.3.3 Ermittlung der Kosten der Freilegung

Die im Abschnitt 3.2.1.7.1 Ermittlung der Kosten für Entkernung und Teilrückbau der Bausubstanz verwendeten Freilegungskosten sind im Liquidationswertverfahren in voller Höhe anzusetzen, weil gedanklich eine vollständige Freilegung der Grundstücksfläche des bebauten Grundstücks vollzogen wird und resultieren zu 162 €/m². Zusätzlich wird ein Zuschlag in Höhe von 15 % verwendet für die Kosten der Abbruchgenehmigung und Aufwand für Abstimmung mit Behörden.

Freilegungskostenansatz für vollständigen Rückbau	160 €/m ²
Anpassung 2024-2025 durch Baupreisindex	1,01
angepasster Freilegungskostenansatz	162 €
Ermittlung der Freilegungskosten	
112 m ² à 162 €/m ²	18.099 €
Zuschlag für Kosten der Genehmigung	
15% x 18.099 € =	2.715 €
Summe Freilegung und Genehmigung gerundet	20.814 €
Summe Freilegung und Genehmigung gerundet	20.800 €

3.3.4 Kosten für Beseitigung des Entsorgungsguts

Für die Beseitigung des auf beiden Grundstücken vorgefundenen Entsorgungsguts werden pauschal 3.000 € angesetzt. Davon werden 2.000 € für das bebaute Grundstück, auf dem sich der Großteil des Entsorgungsguts befindet, angesetzt und 1.000 € für das unbebaute Grundstück.

4 Verkehrswert

4.1 Vorbemerkungen

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird in Kenntnis des zur Wertermittlung zur Verfügung stehenden Datenmaterials sowie der tatsächlichen Objekteigenschaften bei dem vorliegenden Wertermittlungsobjekt aus dem Ergebnis des Liquidationswertverfahrens abgeleitet.

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks wird aus dem Ergebnis des mittelbaren Vergleichswertverfahrens unter Verwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte abgeleitet.

4.2 Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flurstück 76/1

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks Flurstück 76/1, Flur 14, Gemarkung Hadamar, wurde vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften festgestellt mit:

Bodenwert gerundet	7.000 €
Anpassung wegen Wertentwicklung	1,00
angepasster Bodenwert	7.000 €
Freilegungskosten	-20.800 €
Kosten für Beseitigung Entsorgungsgut pauschal	-2.000 €
Ergebnis rechnerisch	-15.800 €
Ergebnis gerundet	-16.000 €
Verkehrs-/Marktwert (i. W.: ein Euro)	1 €

Da es als unwahrscheinlich anzusehen ist, dass ein Grundstückseigentümer zu einem Negativwert verkaufen würde, handelt es sich um einen sogenannten Unwert, so dass davon auszugehen ist, dass ein Verkauf zu einem als symbolhaft anzusehenden Kaufpreis von 1 € stattfinden würde.

Ein Objekt mit einem rechnerisch negativen Wert gilt als nicht marktgängig, weswegen ein wirtschaftlich handelnder Grundstückseigentümer durch Erklärung auf sein Eigentum verzichten würde.

4.3 Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flurstück 82/2

Der Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Flurstück 82/2, Flur 14, Gemarkung Hadamar, wurde vom Sachverständigen zum Wertermittlungsstichtag 09.04.2025 unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Eigenschaften festgestellt mit:

Bodenwert gerundet:	19.000 €
Anpassung wegen Wertentwicklung	1,00
angepasster Bodenwert	19.000 €
Kosten für Beseitigung Entsorgungsgut pauschal	-1.000 €
Verkehrswert rechnerisch	18.000 €
Verkehrswert gerundet	18.000 €
Verkehrs-/Marktwert (i. W.: achtzehntausend Euro)	18.000 €

5 Ergebnisse

5.1 Angaben zum Objekt gemäß Auftrag

Folgende Angaben, die gemäß Auftragsschreiben zu machen sind, erfolgen auf dem Kenntnisstand anhand der zur Verfügung stehenden Unterlagen und den Wahrnehmungen, die im Zuge des Ortstermins gewonnen wurden.

a) welche Mieter und Pächter sind vorhanden

Das Objekt steht nach Angaben der Beteiligten beim Ortstermin seit Jahren leer. Laut der Auskunft aus dem Melderegister der Stadt Hadamar, Einwohnermelde- und Gewerbeamt, per E-Mail vom 21.03.2025 ist keine Person unter der Anschrift des Wertermittlungsobjekts gemeldet.

b) wer ist gegebenenfalls der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Das Grundstück ist nicht nach dem WEG aufgeteilt. Es gibt daher keinen WEG-Verwalter.

c) wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)

Laut Auskunft aus dem Gewerberegister der Stadt Hadamar, Einwohnermelde- und Gewerbeamt, per E-Mail vom 24.03.2025 ist im Wertermittlungsobjekt kein Gewerbebetrieb gemeldet

d) sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden (Art und Umfang)

Im Zuge des Ortstermins wurden keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.

e) besteht Verdacht auf Hausschwamm

Es liegen keine Angaben vor, ob im Wertermittlungsobjekt Hausschwamm vorhanden ist. Im Zuge des Ortstermins wurden keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass Hausschwamm vorhanden ist. Es wird davon ausgegangen, dass das Wertermittlungsobjekt bzw. das Gebäude nicht von Hausschwamm befallen ist.

f) bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Es liegen keine Angaben zu baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen vor. Im Zuge des Ortstermins wurden keine Hinweise oder Verdachtsmomente vorgefunden, dass baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Es wird davon ausgegangen, dass in Bezug auf das Wertermittlungsobjekt seitens der Bauaufsichtsbehörde keine Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

g) liegt ein Energieausweis vor

Ein Energieausweis steht dem Sachverständigen nicht zur Verfügung. Siehe hierzu Ausführungen unter 2.5.1.8 Energetische Eigenschaften.

h) Inhalt des Baulastenverzeichnisses

Gemäß schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreisausschusses des Landkreises Limburg-Weilburg, Amt für Öffentliche Ordnung, Fachdienst Bauen und Naturschutz, Sachgebiet Allgemeine Bauverwaltung, vom 13.06.2025 sind bezüglich der wertermittlungsgegenständlichen Grundstücksfläche keine Baulasten eingetragen.

Datum, Unterschrift:
Hadamar, den 30.06.2025

Dipl.-Ing. Marcus Badmann



Anlagen:
Gemäß Abschnitt 1.6 Unterlagen

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 01: Verlauf Straße Alter Markt Blickrichtung Westen mit Objekt (links)



Foto Nr. 02: Ansicht von Straße Alter Markt Blickrichtung Süd-Westen

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 03: Ansicht von Straße Alter Markt Blickrichtung Süd-Süd-Westen



Foto Nr. 04: Ansicht von Straße Alter Markt Blickrichtung Süden



Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 05: Ansicht von Straße Alter Markt Blickrichtung Süd-Osten



Foto Nr. 06: Verlauf Straße Alter Markt Blickrichtung Ost-Süd-Osten



Figure 1. Aerial photograph of the coastal area, showing the location of the study area.



Figure 2. Aerial photograph of the coastal area, showing the location of the study area.

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 07: Hauseingang



Foto Nr. 08: Ansicht Gartenseite

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 09: Ansicht Gartenseite



Foto Nr. 10: Ansicht Gartenseite

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 11: EG, Küche



Foto Nr. 12: EG, gartenseitiger Wohnraum



Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 13: EG, straßenseitiger Wohnraum



Foto Nr. 14: EG, Eingangsbereich/Flur/Treppenhaus

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 15: KG, Kriechkeller



Foto Nr. 16: OG, gartenseitiger Wohnraum



Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 17: OG, Bad



Foto Nr. 18: OG, straßenseitiger Wohnraum

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 19: DG, wohnraumähnlich ausgebauter Raum



Foto Nr. 20: DG, wohnraumähnlich ausgebauter Raum

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 21: Dachboden



Foto Nr. 22: OG, Blick aus Fenster des gartenseitigen Wohnraums auf Flurstück 82/2 mit Fortsatz nach Westen (rechter oberer Bildrand)

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 23: Ansicht Flurstück 82/2 Blickrichtung Süden mit Fortsatz nach Westen (zum rechten Bildrand, vor dem Haus)



Foto Nr. 24: Ansicht Flurstück 82/2 Blickrichtung Nord-Osten

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Anlage 1

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück
Ortstermin: 09.04.2025



Foto Nr. 25: Ansicht des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fortsatzes des L-förmigen Flurstücks 82/2 Blickrichtung Osten



Foto Nr. 26: Ansicht des in Ost-West-Richtung verlaufenden Fortsatzes des L-förmigen Flurstücks 82/2 Blickrichtung Westen

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Objekt: Alter Markt 21
 65589 Hadamar
 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück

Anlage 2

Auszug aus der Liegenschaftskarte



Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn

Berner Straße 11
65552 Limburg a. d. Lahn

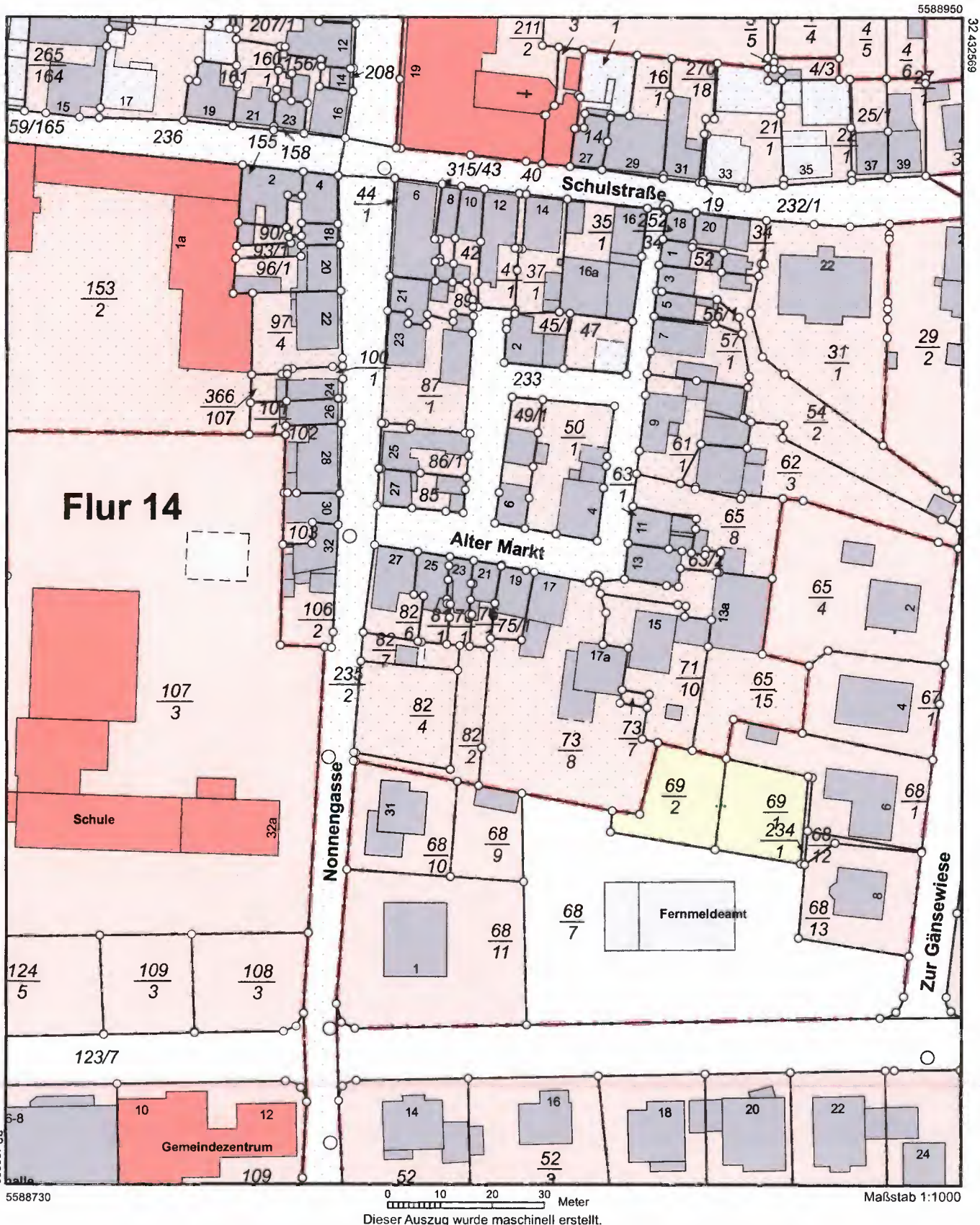
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000
Hessen

Erstellt am 21.03.2025
Antrag: 202851057-2
AZ: 250206-2 GWG

Flurstück: 76/1
Flur: 14
Gemarkung: Hadamar

Gemeinde: Hadamar
Kreis: Limburg-Weilburg
Regierungsbezirk: Gießen



Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Objekt: Alter Markt 21
 65589 Hadamar
 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück

Anlage 3 Karte zur Makrolage



Datenquelle: Übersichtskarte 1:200.000, MairDumont GmbH und Co. KG, Stand: 2025

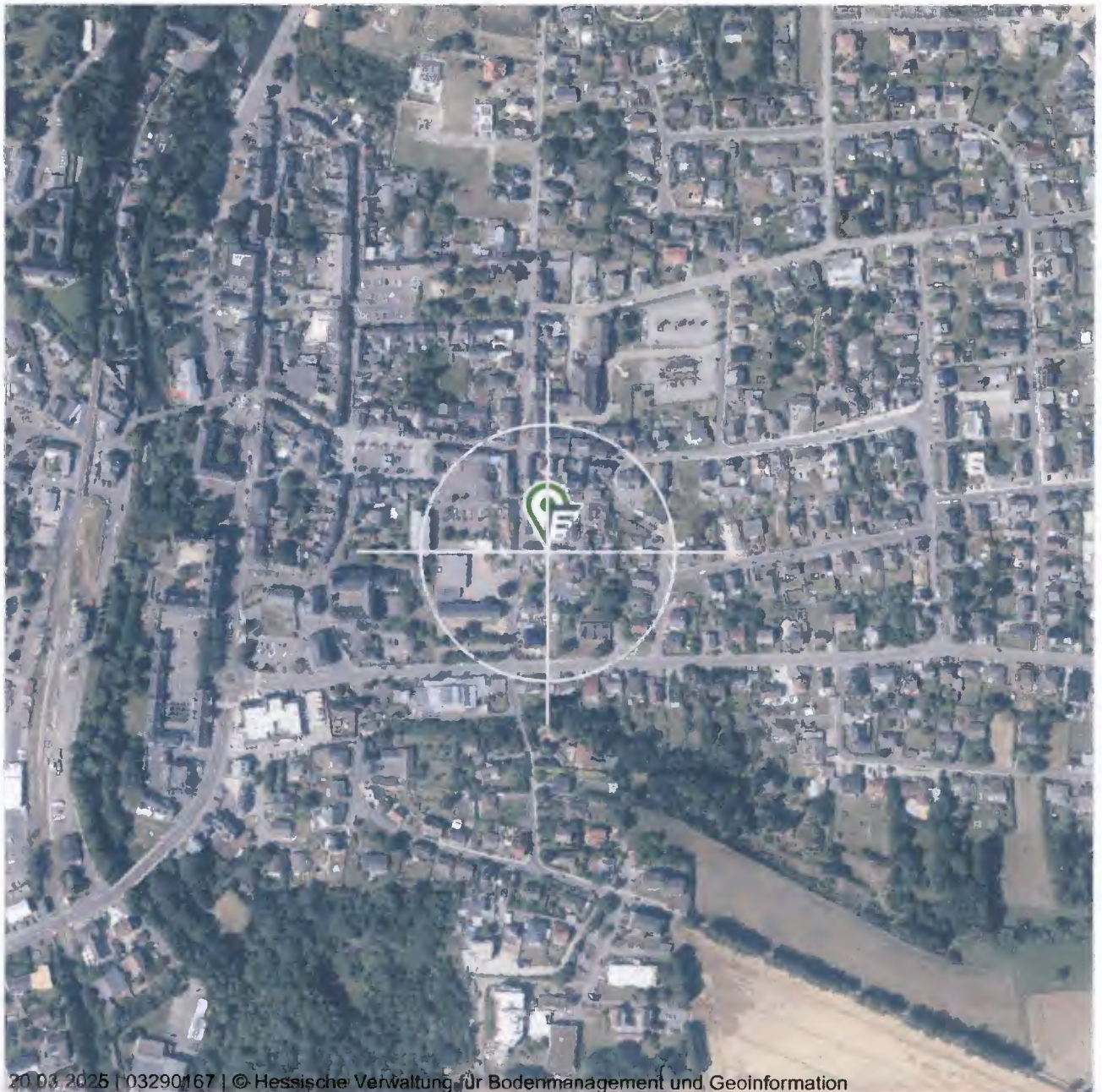
Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück

Datenquelle: Stadtplan 1:20.000, MAIRDUMONT GmbH & Co. KG, Stand: 2025

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Objekt: Alter Markt 21
65589 Hadamar
bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück

Anlage 5
Luftaufnahme



Datenquelle: Orthofoto/Luftbild Hessen 1:5000, Hessisches Landesamt für
Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: aktuell bis 4 Jahre alt

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

Objekt: Alter Markt 21
 65589 Hadamar
 bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus sowie ein unbebautes Grundstück

Anlage 6
Ermittlung der Freilegungskosten

Schätzung Rückbaukosten

HypZert

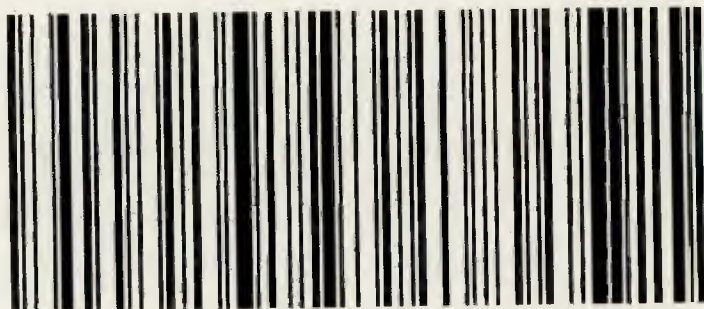
Ersteller/in: Marcus Badmann
 Bewertungsstichtag: 09.04.2025
 Gebäudeart: Einfamilienwohnhaus, Fachwerk, beidseitig angebaut

Einflussfaktoren Rückbaukosten		Auswahl zur Beurteilung	Bewertung (0 bis 10)	Gewichtung [%]
Nutzungsart	Wohnen		8	10
Verkehrssicherungsmaßnahmen am Objekt erforderlich	geringe		3	10
Sicherungsmaßnahmen an Nachbargebäuden erforderlich	sehr hohe		10	10
Platzverhältnisse vor Ort einschränkt	sehr stark		10	10
Beurteilung der Baustellenerreichbarkeit	durchschnittlich		5	10
Beurteilung des Anteils an Verbundwerkstoffen	durchschnittlich		5	10
Höhe der baulichen Anlage	bis 10 m		3	10
Anzahl der Untergeschosse	kein UG		0	10
Größe der baulichen Anlage	bis 200 m² BGF		10	10
Möglichkeit von Altlasten und Schadstoffen	durchschnittlich		5	10
gewichtetes Ergebnis (Kfm. gerundet auf 0,5)			6.0	100
Rückbaukosten Spanne in €/m² BGF brutto			100	200
Rückbaukosten geschätzt inkl. MwSt.			160.00	€/m² BGF

Copyrights: HypZert GmbH.

Die Nutzung ist kostenlos. Die Schätzung ist eine bloße unverbindliche Indikation auf Basis von HypZert zugrunde gelegter Methodik und Erfahrungswerte. Änderungen vorbehalten. Keine Haftung für Fahrlässigkeit. Die Schätzung ist nicht bestimmt für etwaige konkrete Vermögensdispositionen des Anwenders oder für Dritte. Etwaige besondere Umstände des Einzelfalls sind nicht berücksichtigt.

NICHT SCANBAR!



Nicht Scanbar

Folgendes Objekt konnte nicht eingescannt werden:

Eingangsdatum:

07.07.2025

Objektbeschreibung:

CD

Aktenzeichen / Dienststelle / Abteilung:

Amtsgericht Limburg a. d. Lahn