

**Dipl.-Ing. Marcus Badmann**

von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

Gutachten Nr. 250329-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Borngasse 32  
65589 Hadamar  
bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude  
Ortstermin: 24.06.2025

---



Foto Nr. 33: Wohnhaus, OG, Treppenhaus



Foto Nr. 34: Wohnhaus, DG, Flur

**Dipl.-Ing. Marcus Badmann**

von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

Gutachten Nr. 250329-1 GWG

Anlage 1

Objekt: Borngasse 32  
65589 Hadamar  
bebaut mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einem Nebengebäude  
Ortstermin: 24.06.2025

---



Foto Nr. 35: Wohnhaus, DG, Küche



Foto Nr. 36: Wohnhaus, DG, Küche

**Dipl.-Ing. Marcus Badmann**

von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

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 11.04.2025

Antrag: 202873393-2

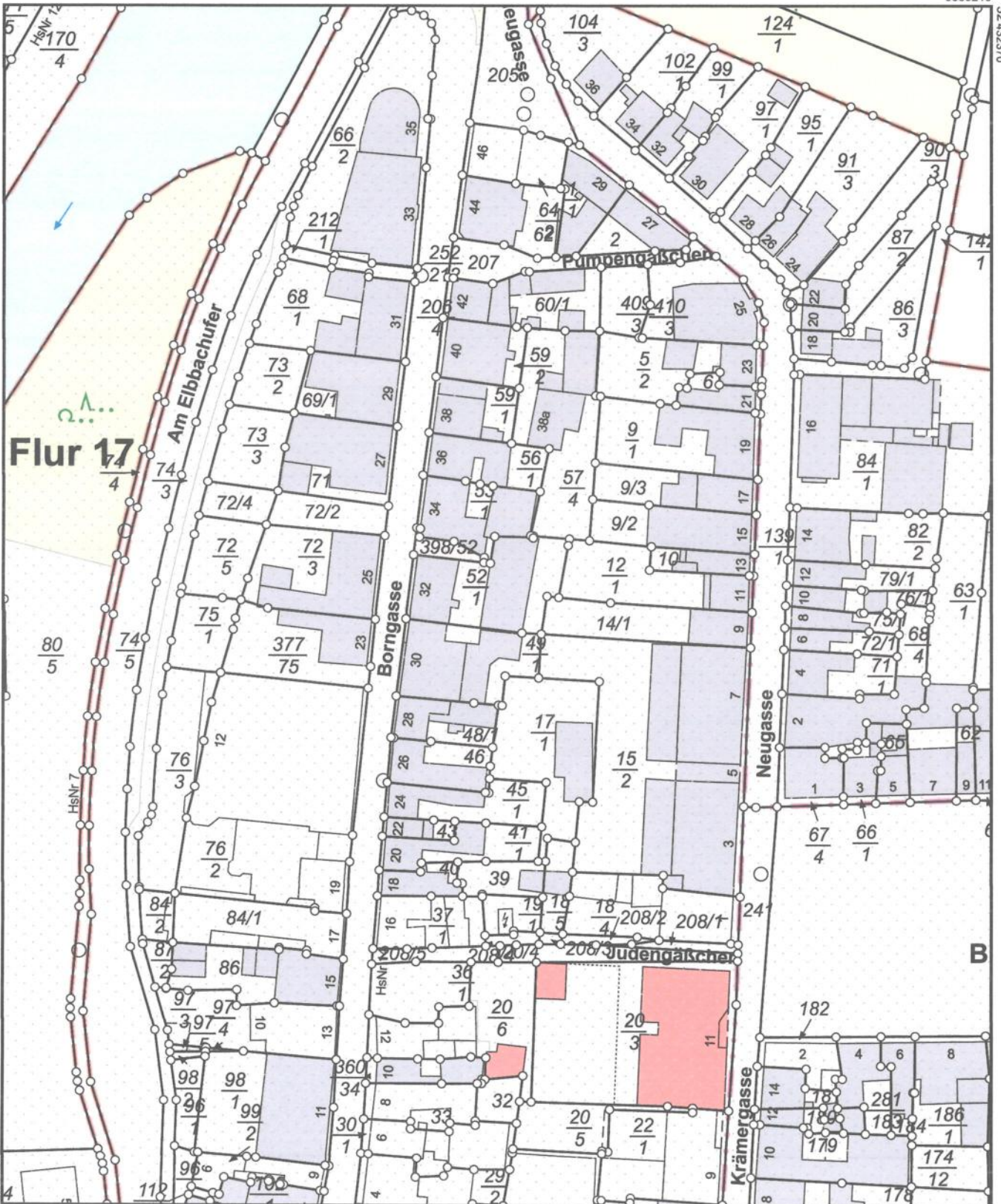
AZ: 250329-1 GWG

Flurstück: 52/1  
Flur: 17  
Gemarkung: Hadamar

Gemeinde: Hadamar  
Kreis: Limburg-Weilburg  
Regierungsbezirk: Gießen

5589210

32.432370



32.432190

5588990

0 10 20 30 Meter  
Dieser Auszug wurde maschinell erstellt.

Maßstab 1:1000

B

**Dipl.-Ing. Marcus Badmann**

von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

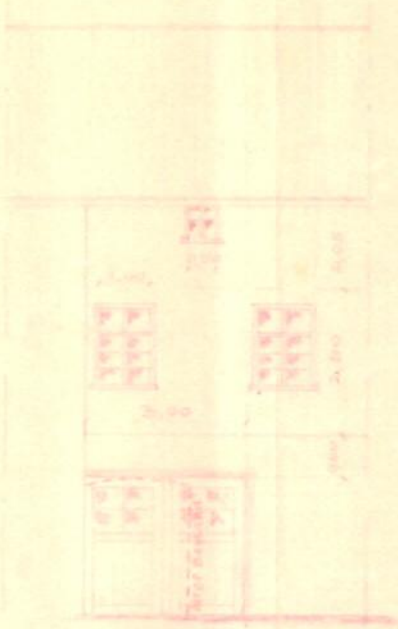
**Gutachten Nr. 250206-2 GWG**

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

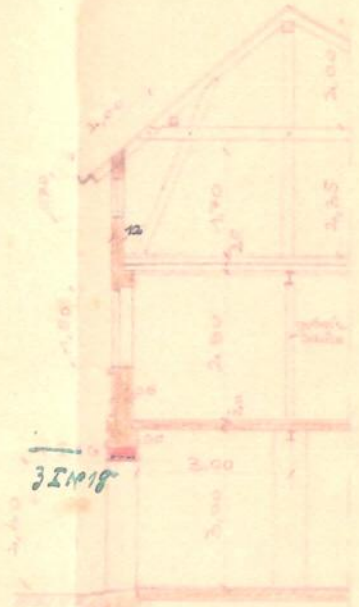
**Anlage 3  
Bauakte**

# ZEICHNUNG

Zwecks Erweiterung der Toreinfahrt zur Garage  
für Herrn Gustav Heckmann in Hadamar



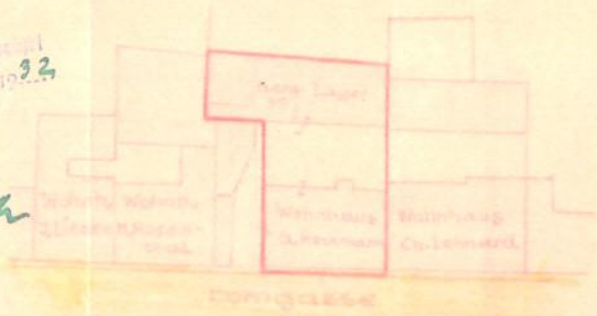
Ansicht



Schnitt a-b

351018

Lageplan M. 1:500



Fornegasse

*Handwritten note:* ~~Handwritten text~~



Grundriss

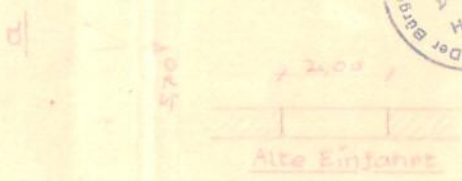
351018

*Handwritten note:* 16. März 32  
J.G. Heckmann

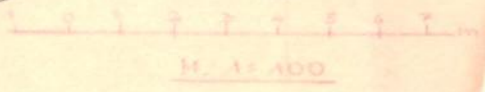


*Handwritten note:* Die Bauverwaltung obiger Lageplan mit der Zustimmung der Baupolizei Hadamar, d. 3. 3. 1932. Bei Ortspolizeibehörde.  
*Signature:* [Handwritten signature]

Hofraum



Alte Einfahrt



M. 1:100

Gustav Heckmann

Hadamar, im März 1932.  
Der Planfertiger:  
H. Hofmann Techniker

Dipl.-Ing. Marcus Badmann

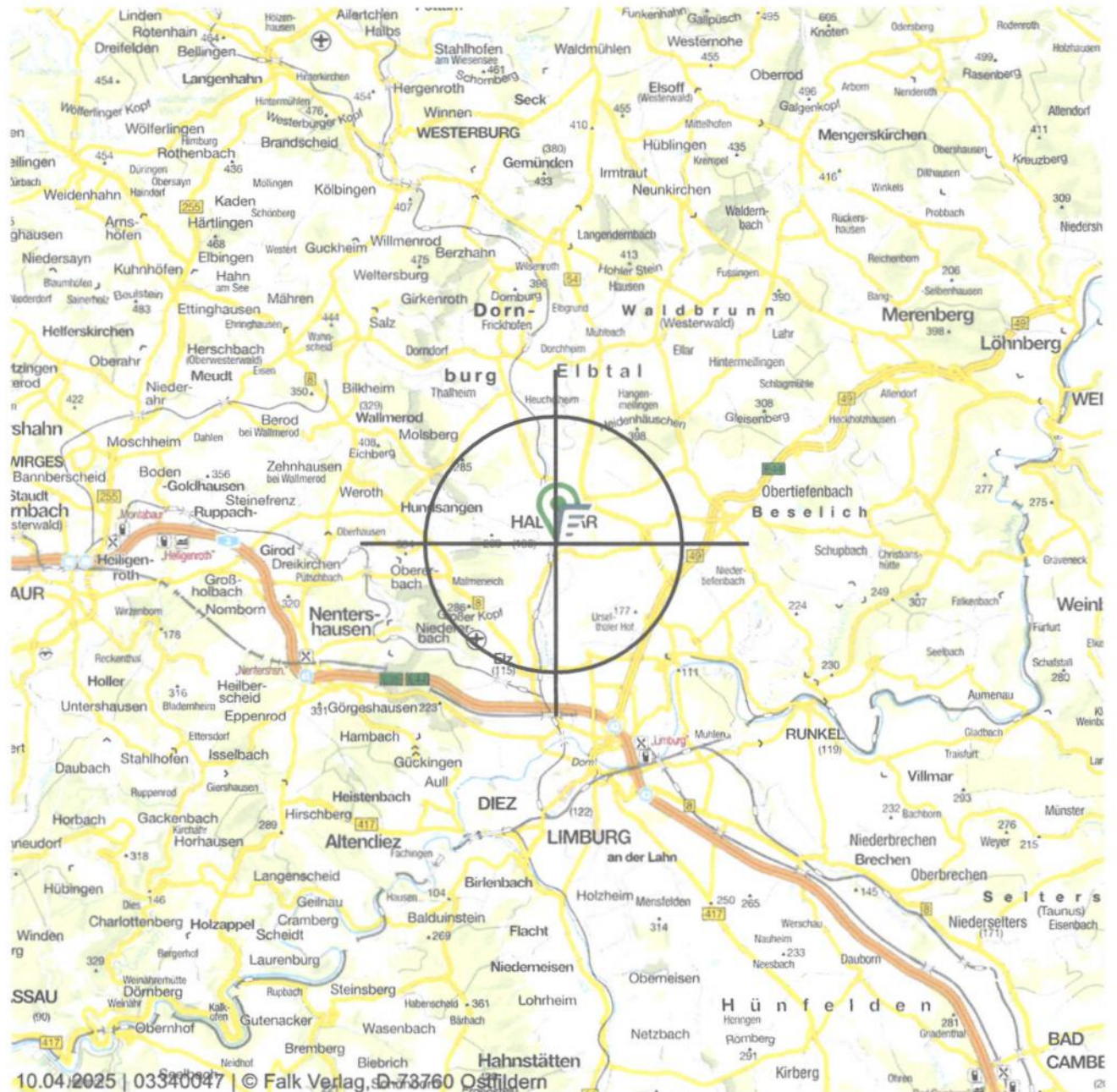
von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

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

Anlage 4

Karte zur Makrolage



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



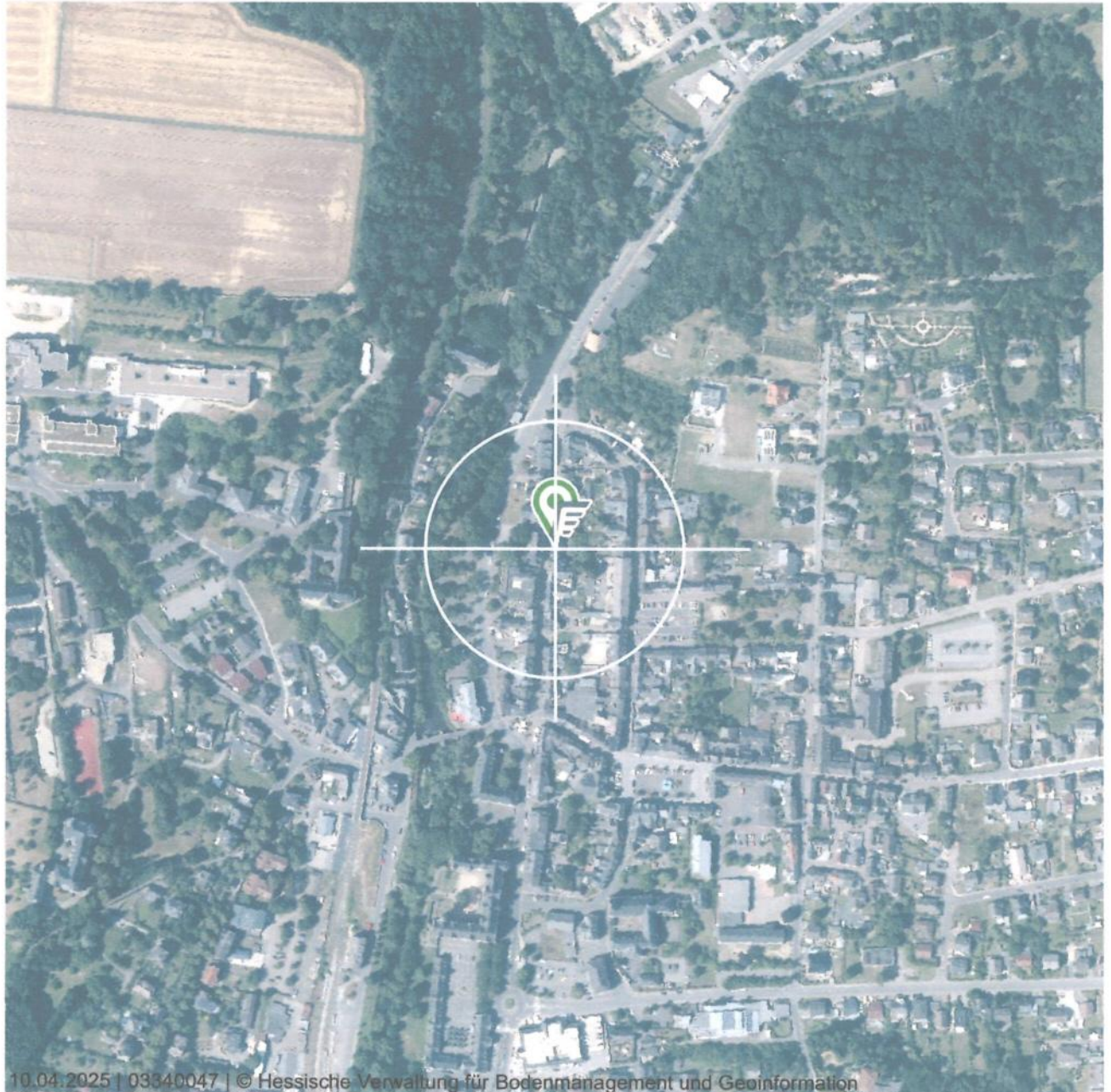
**Dipl.-Ing. Marcus Badmann**

von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

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

Anlage 6  
Luftaufnahme



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

**Dipl.-Ing. Marcus Badmann**

von der IHK Frankfurt am Main öbuv. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
nach ISO/IEC 17024 zertifizierter Immobiliengutachter für finanzwirtschaftliche Zwecke HypZert F

Gutachten Nr. 250206-2 GWG

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

Anlage 7  
Ermittlung der Freilegungskosten

# Schätzung Rückbaukosten



Ersteller/in: Marcus Badmann  
 Bewertungsstichtag: 24.06.2025  
 Gebäudeart: Scheune mit Garage

| Einflussfaktoren Rückbaukosten                      | Auswahl zur Beurteilung    | Bewertung (0 bis 10) | Gewichtung [%]       |
|---|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Nutzungsart   | Gewerbehallen unbeheizt    | 0                    | 10                   |
| Verkehrssicherungsmaßnahmen am Objekt erforderlich  | mittlere                   | 5                    | 10                   |
| Sicherungsmaßnahmen an Nachbargebäuden erforderlich | hohe                       | 7                    | 10                   |
| Platzverhältnisse vor Ort einschränkt               | stark                      | 7                    | 10                   |
| Beurteilung der Baustellenerreichbarkeit            | schlecht                   | 7                    | 10                   |
| Beurteilung des Anteils an Verbundwerkstoffen       | gering                     | 3                    | 10                   |
| Höhe der baulichen Anlage                           | bis 5 m                    | 0                    | 10                   |
| Anzahl der Untergeschosse                           | kein UG                    | 0                    | 10                   |
| Größe der baulichen Anlage                          | bis 200 m <sup>2</sup> BGF | 10                   | 10                   |
| Möglichkeit von Altlasten und Schadstoffen          | durchschnittlich           | 5                    | 10                   |
| gewichtetes Ergebnis (Kfm. gerundet auf 0,5)        |                            | 4,5                  | 100                  |
| Rückbaukosten Spanne in €/m <sup>2</sup> BGF brutto |                            | 100                  | 200                  |
| Rückbaukosten geschätzt inkl. MwSt.                 |                            | 145.00               | €/m <sup>2</sup> 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.