

Besondere objektspezifische Merkmale des Bewertungsobjektes sind gemäß § 8 (2) u. (3) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Kosten zur Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandhaltungsnotwendigkeiten, etc. sind soweit erforderlich um die jeweilige Alterswertminderung zu kürzen und entsprechend dem Marktverhalten anzusetzen. Daher sind nicht in vollem Umfang die tatsächlichen Beseitigungskosten zum Abzug gekommen.

Der Verkehrswert ermittelt sich somit wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 209.603 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – unter
 Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 209.603 €

Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 210.000 €

Der Verkehrswert ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale entspricht einem Wert von rd. 3.880 €/m² Wohnfläche und dem rd. 27-fachen des jährlichen Rohertrages.

Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass ein schnelles Veräußerungsverlangen und / oder ein kurzer Vermarktungszeitraum dazu führen können, dass der vorstehend ermittelte Verkehrswert nicht erzielt wird.

Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Ukraine-Krise sowie den Kriegsge-schehnissen im Iran und angrenzenden Ländern mit aus diesen resultierenden steigenden Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierbaren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energetische Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negativen wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insolvenzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar. Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind allerdings mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten. Es kann aus sachverständiger Sicht und nach Rücksprache mit Kollegen, Gutachterausschüssen, Maklern, etc. nicht ausgeschlossen werden, dass der Immobilienmarkt sich zunehmend negativ entwickeln kann. Wann und in welchem Umfang dies erfolgen könnte, ist nicht absehbar. Sollte sich die wirtschaftliche Lage weiterhin nachhaltig und stark negativ entwickeln, könnte es zu weiter sinkenden Preisen von Immobilien und somit zu geringeren Verkehrswerten führen. In diesem Fall wäre eine Korrektur des ermittelten und vorstehend ausgewiesenen Verkehrswertes unumgänglich.

4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert

Es wurde im Zuge dieser Gutachtenerstattung eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses eingeholt. Die Abfrage- / Suchkriterien wurden wie folgt festgelegt:

- Kaufdatum: vom 01.01.2024 bis Stichtag
- Baujahr: 2000 bis 2015
- Bodenrichtwert: 400 €/m² bis 600 €/m²
- Wohnfläche: 30 m² bis 75 m²
- Vertragsart: Kauf, ohne Verwandtschaftsverhältnisse, Wiederverkauf

Es konnten 15 Kauffälle ermittelt werden. Die Objekte der Kauffälle gliedern sich wie folgt:

- Bodenrichtwerte 410 €/m² bis 590 €/m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 550 €/m²)
- Wohnfläche 33 m² bis 75 m² (arithm. Mittel / Median bei etwa 47 m²)
- Baujahre 2001 bis 2014 (arithm. Mittel / Median bei etwa 2012)

Eine brauchbarere Stichprobe war nach Recherche und telefonischer Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss nicht selektierbar.

Aus der Stichprobe der Kauffälle ohne objekt-, lage- und marktbezogene Anpassung ergibt sich ein arithmetischer Mittelwert von etwa 3.805 €/m², der Median liegt bei etwa 3.872 €/m². Nach einer objekt-, lage- und marktbezogenen Anpassung ergibt sich der arithmetische Mittelwert zu etwa 3.938 €/m², der Median zu etwa 3.785 €/m². Der Variationskoeffizient liegt bei 18 %, was auf eine brauchbare Stichprobe hindeutet.

Nach Ausreißer-Aussonderungen mit Schwankungen um den arithmetischen Mittelwert ergeben sich folgende Ergebnisse:

Schwankung	Mittelwert	Median	Variationskoeffizient
30 %	3.833 €/m ²	3.778 €/m ²	16 % - brauchbar (14 KF)
25 %	3.910 €/m ²	3.785 €/m ²	15 % - brauchbar (13 KF)
20 %	3.945 €/m ²	3.785 €/m ²	9 % - sehr gut (9 KF)
15 %	3.797 €/m ²	3.772 €/m ²	5 % - sehr gut (7 KF)
10 %	3.797 €/m ²	3.772 €/m ²	5 % - sehr gut (7 KF)
5 %	3.746 €/m ²	3.757 €/m ²	1 % - sehr gut (4 KF)

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Untersuchungsergebnisse und statistischen Grundsätzen / Mindestanforderungen kann aus der zur Verfügung stehenden Stichprobe als Auswertung aus der Kaufpreissammlung ein mittlerer arithmetischer Mittelwert abgeleitet werden zu etwa rd. 3.840 €/m², der mittlere Median ergibt sich zu etwa rd. 3.775 €/m². Demgemäß würde sich bei der in Abschnitt 4.2 angesetzten Wohnfläche zuzüglich einem Wertansatz für den PKW-Stellplatz ein Wert ergeben zu etwa 205.000 €.

Eine direkte Vergleichswertermittlung lässt sich aus der zur Verfügung gestellten Stichprobe auf Grund der fehlenden Kenntnisse der Objekte, insbesondere von Ausstattung und Zustand zum Verkaufszeitpunkt, nicht vornehmen.

Allerdings bestätigt der vorstehend aus den tatsächlichen Kauffällen abgeleitete Wert nach entsprechender Anpassung den ermittelten Verkehrswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hinreichend innerhalb einer üblichen Spanne.

5. BEANTWORTUNG DER FRAGEN IM AUFTRAG

Mieter und Pächter?

Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden, das Bewertungsobjekt ist vollständig eigengenutzt.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten R.11438.26 vom 07.04.2026

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2 im EG
 Anwesen: Schlangenzahl 103, 35392 Gießen
 Gem. Gießen, Fl. 10, Flst. 329/5

Seite 25

Verwalter(in) nach WEG? Es ist gemäß Angabe ein(e) Verwalter(in) nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellt.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)? Nein, gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Gießen.

Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)? Nein

Besteht der Verdacht auf Hausschwamm? Nein, soweit erkennbar.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Nein, gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen.

Liegt ein Energieausweis vor? Ja, mit 69 kWh/(m²a).

Bestehen Altlasten? Nein, gemäß Auskunft durch die Stadt Gießen.



Beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

6. LITERATURANGABEN

Die Ausarbeitung des Gutachtens wurde unter Zuhilfenahme der allgemein gültigen und anerkannten Standardfachliteratur und der verbindlichen Rechtsgrundlagen durchgeführt, wie u. A.:

- der „Immobilienwertermittlungsverordnung“ (ImmoWertV),
- der „ImmoWertA 2023“,
- der „Wertermittlungsrichtlinien“ (WertR),
- der „Vergleichswertrichtlinie“ (VW-RL),
- der „Sachwertrichtlinie“ (SW-RL) mit Normalherstellungskosten (NHK) 2010,
- der „Ertragswertrichtlinie“ (EW-RL)
- der „Bodenrichtwert-Richtlinie“
- der Loseblattsammlung „Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten“ von H. O. Sprengnetter,
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber, Fischer, Schröter,
- „Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen“ von Ross / Brachmann / Holzner (/ Renner),
- „Baukosten“-Sammlungen sowie Veröffentlichungen des Baukosteninformationszentrums (BKI)

Ich weise der Vollständigkeit halber darauf hin, dass je nach Aufgabenstellung und Zweck des Gutachtens gegebenenfalls die zum jeweiligen Wertermittlungsstichtag aktuelle Ausgabe und der jeweils gültige Stand herangezogen wurden.

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11438.26 vom 07.04.2026

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2 im EG
 Anwesen: Schlangenzahl 103, 35392 Gießen
 Gem. Gießen, Fl. 10, Flst. 329/5

Seite 27

ANLAGE 1 BERECHNUNG WOHNFLÄCHEN

Die Berechnung wird aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen übernommen und ist für den Zweck der Gutachtenerstattung hinreichend genau. Eine anderweitige Verwendung oder Weitergabe an Dritte bedarf meiner schriftlichen Zustimmung.

WOHNUNG NR. 2 - ERDGESCHOSS					
Schlafen		2,845 x	4,310		13,45 m ²
	+	0,325 x	3,660	=	5,36 m ²
		2,830 x	1,895	=	1,42 m ²
Bad		0,885 x	1,610		
Abstellraum		2,840 x	4,560		
Wohnraum / Flur		0,100 x	3,960		
	+	1,050 x	6,460		
	+	1,000 x	4,545		
	+	2,035 x	0,760		
	+	1,695 x	0,985	=	27,89 m ²
		4,950 x	2,250 / 2	=	5,57 m ²
Terrasse					53,69 m ²
Fläche gesamt					

ANLAGE 2**FOTOS**

Foto 01 - 2026-03-03_09-31-49



Foto 02 - 2026-03-03_09-31-21

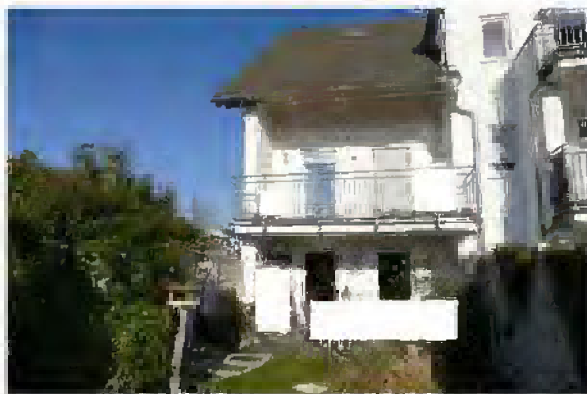


Foto 03 - 2026-03-03_09-31-01



Foto 04 - 2026-03-03_09-30-54



Foto 05 - 2026-03-03_09-31-15

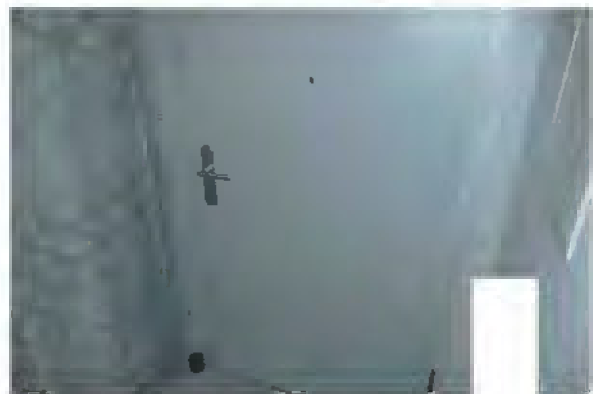


Foto 06 - 2026-03-03_09-23-10



Foto 07 - 2026-03-03_09-23-32



Foto 08 - 2026-03-03_09-23-20

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
R.11438.26 vom 07.04.2026

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2 im EG
Anwesen: Schlangenzahl 103, 35392 Gießen
Gem. Gießen, Fl. 10, Flst. 329/5

Seite 29

ANLAGE 2

FOTOS



Foto 09 - 2026-03-03_09-23-48

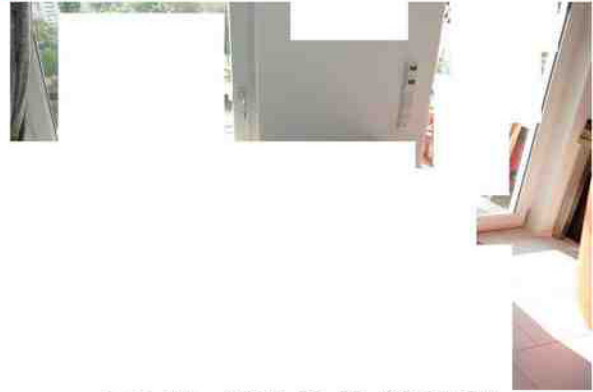


Foto 12 - 2026-03-03_09-24-34

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11438.26 vom 07.04.2026

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2 im EG
 Anwesen: Schlangenzahl 103, 35392 Gießen
 Gem. Gießen, Fl. 10, Flst. 329/5

Seite 30

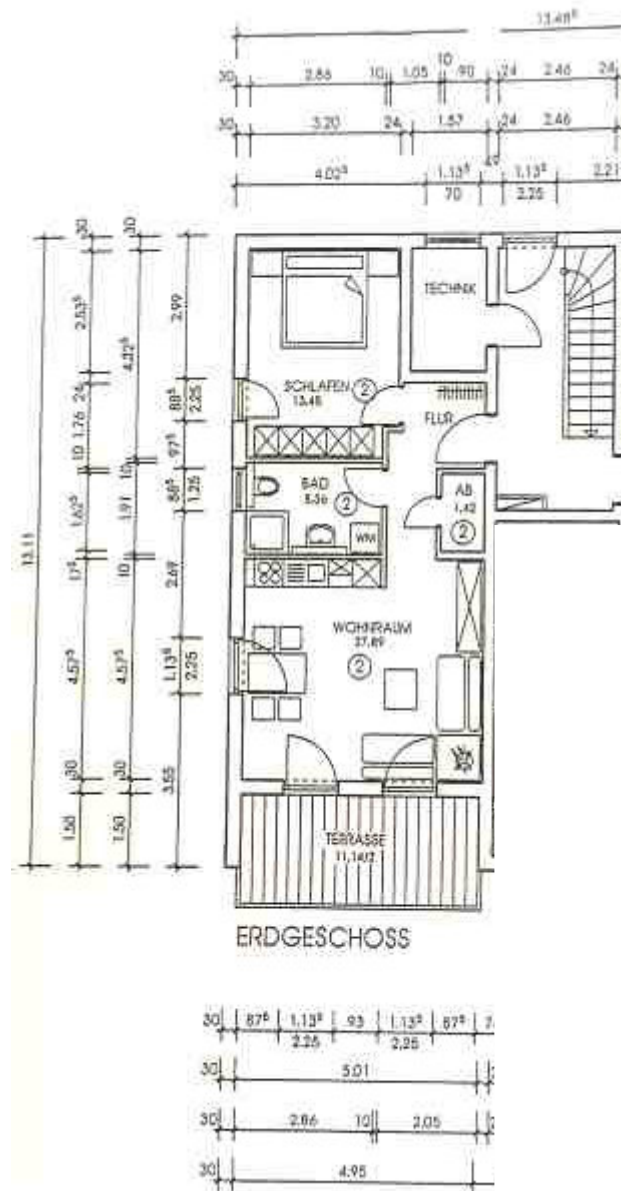
ANLAGE 3

PLANUNTERLAGEN



ANLAGE 3

PLANUNTERLAGEN



Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV) öbuv Sachverständiger für Bewertung bebauter und unbebauter Grundst.
 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIA Zert (LF)
 beisitzender Schiedsrichter im Schiedsgericht des BVS Hessen
 Mitglied Gutachterausschuss für die Landkreise FD, VB, MKK u. FB

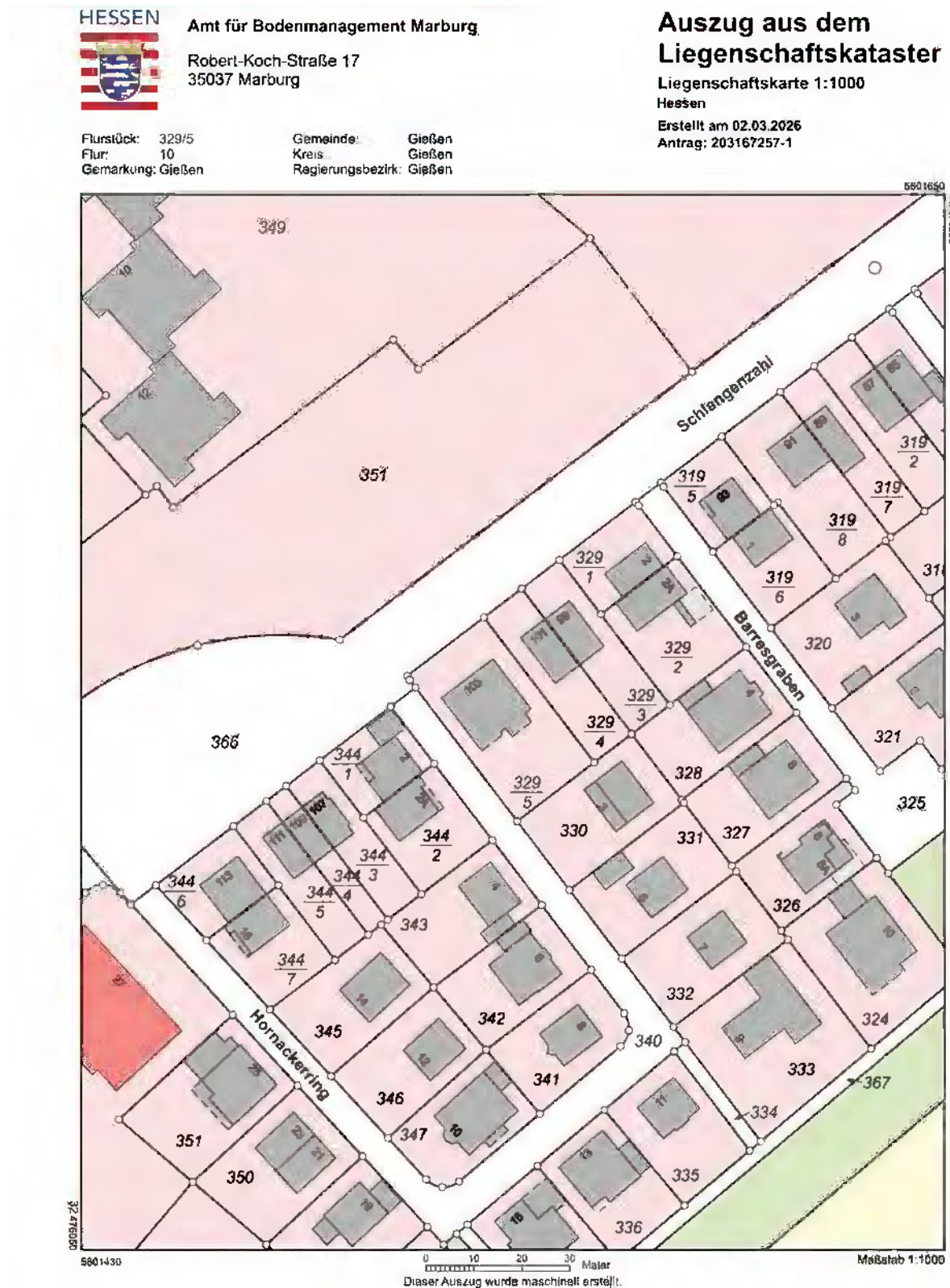
elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11438.26 vom 07.04.2026

Objekt: Eigentumswohnung Nr. 2 im EG
 Anwesen: Schlangenzahl 103, 35392 Gießen
 Gem. Gießen, Fl. 10, Flst. 329/5

Seite 33

ANLAGE 4

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE



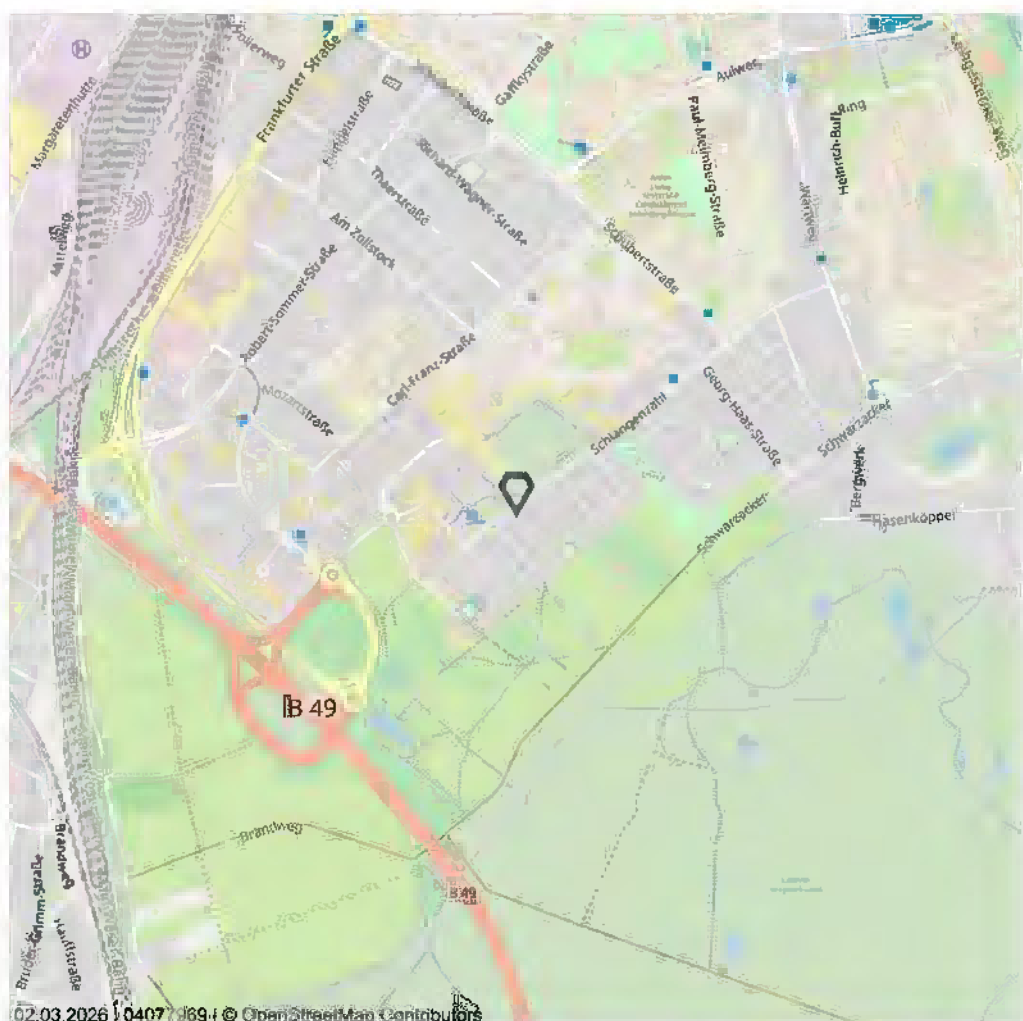
Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.

ANLAGE 5**STADTPLAN****Stadtplan on-geo**

35392 Gießen . Lahn, Schlangenzahl 101



Geoport



Maßstab (im Papirdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026

ANLAGE 6

ÜBERSICHTSKARTE

Übersichtskarte on-geo

35392 Gießen . Lahn, Schlangenzahl 101



Geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:400.000
 Ausdehnung: 58.000 m x 68.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar.

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:900.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle
 OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2026