

Gutachten über:

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)
nach § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungs-Verfahren
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 70/25**

Aktenzeichen:

R.11438.26 vom 07.04.2026

Bewertungsobjekt:

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

Anwesen:



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:
03.03.2026 = 210.000 €**

Ausfertigung:

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format
mit 26 Text- und 9 Anlagenseiten**

Sachverständiger:

Dipl.-Ing. Architekt Karsten Roth (REV)
v. d. IHK öbuv Sachverständiger für Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Zertifizierter Sachverständiger Immobilienbewertung DIAZert (LF)
Recognised European Valuer (TEGoVA & IVD)
beisitzender Schiedsrichter Schiedsgericht BVS Hessen
Mitglied Gutachterausschuss Landkreise FD, VB, MKK, FB

in Bürogemeinschaft:

Dipl.-Ing.

C. Kühnrich

beratender Ingenieur
Nachweisberechtigter
Tragwerksplanung / Statik
zertifizierter Energieberater
SiGeKo



76470 Ötigheim
Industriestr. 33

Fon 0 72 22 . 10 12 0
ck@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

O. Selzer

zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
zertifizierter Energieberater



36326 Antrifttal
Dörnbergstr. 13

Fon 0 66 31 . 25 68
os@sv-buero-ksr.de

Dipl.-Ing. Architekt

K. Roth REV (TEGoVA)

öbuv Sachverständiger (IHK)
für Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke
zertifizierter Sachverständiger
Immobilienbewertung DIAZert

Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden
beisitzender Schiedsrichter
im Schiedsgericht des BVS
Mitglied Gutachterausschuss
Landkreise FD, VB, MKK, FB



36381 Schlüchtern
Huttener Str. 23

Fon 0 66 61. 9 11 15 23

63457 Hanau
Lise-Meitner-Str. 24

Fon 0 61 81. 36 987 63

35394 Giessen
Winchesterstr. 5

Fon 06 41. 350 99 640

36304 Alsfeld
Am Kleeberg 15

FON 0 66 31 . 70 97 85

I-FAX 0 66 61. 9 11 15 24

kr@sv-buero-ksr.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Auftrag	3
2. Ergebnisübersicht	6
3. Merkmale des Bewertungsobjektes	7
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	11
3.2.1 Beschreibung Grundstück	11
3.2.2 Beschreibung Gebäude	13
3.2.3 Beschreibung Außenanlagen	15
3.3 Zusammenfassung und Beurteilung	15
4. Wertermittlung	16
4.1 Bodenwert, anteilig	16
4.2 Ertragswert	17
4.2.1 Ertragsverhältnisse	17
4.2.2 Ertragswertermittlung	18
4.3 Sachwert	19
4.4 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	20
4.5 Verkehrswert	21
4.6 Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	23
5. Beantwortung der Fragen im Auftrag	24
6. Literaturangaben	26
7. ANLAGEN	
1 Wohnflächenberechnung	
2 Fotos	
3 Planunterlagen	
4 Auszug aus der Liegenschaftskarte	
5 Stadtplan	
6 Übersichtskarte	

1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Auftrag vom: 05.01.2026 gemäß Beschluss vom 05.01.2026

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 BauGB
im Zuge eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die Verwendung dieses Gutachtens ist lediglich für den vorge-
nannten Zweck und nur zum internen Gebrauch des Auftragge-
bers zulässig. Ohne meine schriftliche Genehmigung ist eine
weiterführende Nutzung wie z. B. als Grundlage zur Beleihung,
zur Vorlage bei der Finanzbehörde, etc. sowie die Vervielfälti-
gung dieses Gutachtens oder eine Verwendung durch Dritte -
auch auszugsweise - nicht gestattet. Die Weitergabe an Dritte
bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Unter-
zeichners.

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Ukraine-
Krise sowie den Kriegsgeschehnissen im Iran und angren-
zenden Ländern mit aus diesen resultierenden steigenden
Lebenshaltungs- / Energiekosten, den überdurchschnittlich
schnell und stark gestiegenen und gegebenenfalls weiterhin
ansteigenden Darlehnszinsen, den nicht aktuell kalkulierba-
ren und absehbaren kurz- bis mittelfristig erforderlichen
Überarbeitungen von Gebäuden im Hinblick auf eine energeti-
sche Modernisierung auf einen Mindeststandart, der negati-
ven wirtschaftlichen Marktentwicklung mit steigenden Insol-
venzen von Firmen und Privatpersonen, etc. bestehen zum
Bewertungsstichtag Auswirkungen auf die Wertermittlung.
Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobili-
enmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswir-
kungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Spezi-
ellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärk-
te deshalb noch nicht abschließend dauerhaft bestimmbar.
Dennoch ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewer-
tungsstichtag 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.

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

03.03.2026

Ortsbesichtigung:

03.03.2026, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Eigentümer

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Abdruck vom 05.01.2026, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Teilungserklärung UR-Nr. 1904/2009 des Notars XXX in Gießen *
- Nachtrag zur Teilungserklärung UR-Nr. 338/2010 des Notars XXX in Gießen *
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.02.2010 mit Zeichnungen, Wohnflächenberechnungen *
- Bau- / Objektbeschreibung *
- Baugenehmigung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses aus 2009 *
- Baugenehmigung zur Errichtung eines Gartenhauses aus 2012 *
- Energieausweis aus 2010 *

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt der Stadt Gießen vom 28.01.2026
- Auszug aus Liegenschaftskarte, Stadtplan, Übersichtskarte (Hinweis: Veröffentlichung, Weitergabe oder Vervielfältigung der abgebildeten Fotos und Karten sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz.)
- Online-Auszug aus dem Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS Hessen
- Sozialbericht der Bertelsmann-Stiftung
- Auskunft aus der Kaufpreis-Sammlung durch den zuständigen Gutachterausschuss

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen wurden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Der Eigentümer wurde gebeten, alle für die Wertermittlung relevanten Unterlagen vorzulegen und dem Unterzeichner wertrelevante Daten mitzuteilen. Sofern dies nicht erfolgt ist, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages. Weitere Informationen wurden schriftlich und / oder mündlich / telefonisch eingeholt, wie entsprechend im Gutachten vermerkt. Die Richtigkeit dieser Angaben kann nicht abschließend geprüft werden. Insofern wird empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Disposition gegebenenfalls schriftliche Bestätigungen der Angaben einzuholen.

2. ERGEBNISÜBERSICHT

Eine unmittelbare Vergleichswertermittlung war nicht möglich, da eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen hinreichend direkt vergleichbarer Objekte nicht zur Verfügung stand. Seitens des zuständigen Gutachterausschusses konnte keine brauchbare Auswertung aus der Kaufpreissammlung als Datengrundlage - unter Hinweis auf die allgemeinen statistischen Grundsätze - geliefert werden. Die mitgeteilte Auswertung aus der Kaufpreissammlung kann jedoch zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist aus dem Ergebnis der Ertragswertermittlung abzuleiten, da für die Wertbeurteilung in erster Linie Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Eine Sachwertermittlung wird nicht durchgeführt, da weder seitens des zuständigen Gutachterausschusses noch anderweitig zur Heranziehung geeignete Sachwert- / Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt werden konnten.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 0 €

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

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

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

elektr. Ausfertigung Gutachten
 R.11438.26 vom 07.04.2026

Seite 7

3. MERKMALE DES BEWERTUNGSOBJEKTES

Nachfolgend wird der Zustand des Wertermittlungsobjektes zum Qualitätsstichtag gemäß § 4 (2) ImmoWertV beschrieben, soweit es für diese Gutachtenerstattung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist.

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundstücksart / -nutzung: Mehrfamilien-Wohnanwesen mit 5 Wohnungen, aufgeteilt nach Wohnungseigentumsgesetz

Bewertungsgegenstand: gemäß Grundbuchauszug:

Amtsgericht		Grundbuch von			Blatt	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Gießen		Gießen			27392				1
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a	b	c/d	e				
1	2	3					4		
1		124,56/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Gießen	10	329/5		Gebäude- und Freifläche Schlangenzahl		7	68
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichneten im Erdgeschoss gelegenen Wohnung.							
		Sondernutzungsrechte an den Carports Nr. 1, 3, 4 und 5, an dem Pkw-Abstellplatz Nr. 2 und an den Terrassen und Freiflächen Nr. 1 und 2 sind vereinbart und den Wohnungen gleicher Nummer zugeordnet.							
		Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 27391 bis 27395). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- und Sondernutzungsrechte beschränkt.							
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums und der Sondernutzungsrechte wird auf die Bewilligung vom 09.10.2009/19.02.2010 (UR-Nr. 1904/2009 und 338/2010 Notar Dr. Wolfram Sichelschmidt, Gießen) Bezug genommen. Bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 27380 hierher übertragen und eingetragen am 03.03.2010.							

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Gießen

Lagebezeichnung: Schlangenzahl 103, 35392 Gießen

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Gießen	10	329/5	768 m²	1
davon 124,56/1.000 MEA:			<u>95,66 m²</u>	

Wohnungs-Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Gießen

Blatt: 27392

Eigentümer: siehe Grundbuch

 Eintragungen in Abt. II: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind folgende Eintragungen
 verzeichnet:

Amtsgericht	Grundbuch von	Blatt	Abteilung II	Einlagebogen
Gießen	Gießen	27392		1
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für Stadt Gießen; Gleichrang mit Abt. II Nr. 2; gemäß Bewilligung vom 18.01.2010 (UR-Nr. 79/2010 Notar) eingetragen am 01.03.2010 und hierher übertragen am 03.03.2010.		
2	1	Vorkaufrecht für alle Verkaufsfälle für Stadt Gießen; Gleichrang mit Abt. II Nr. 1; gemäß Bewilligung vom 18.01.2010 (UR-Nr. 78/2010 Notar) eingetragen am 01.03.2010 und hierher übertragen am 03.03.2010.		
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Gießen- Zwangsversteigerungsgericht -, 420 K 70/25); eingetragen am 16.12.2025.		

Anmerkung: Die vorstehenden Eintragungen bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt. Betreffend die Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2 wurden seitens der Stadt Gießen keine Auskünfte erteilt. Die Eintragung lfd. Nr. 5 ist bezogen auf den Zweck dieser Gutachtenerstattung. Sollten sich abweichende Erkenntnisse ergeben, ist gegebenenfalls ein Gutachten-nachtrag erforderlich.

Eintragungen in Abt. III: Schuldverhältnisse, die ggf. verzeichnet sind, bleiben im Zuge dieser Gutachtenerstattung unberücksichtigt, da diese zwar Einfluss auf den Preis, nicht aber auf den Wert des Bewertungs-gegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachten-nachtrag erforderlich.

Baulastenverzeichnis: Eintragungen im Baulastenverzeichnis sind gemäß vorliegender Auskunft nicht vorhanden.

Denkmalschutz:

Gemäß Online-Auskunft des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> sind keine Hinweise auf Denkmalschutz verzeichnet.

Bauplanungs- und Bauord-
nungsrecht:

Entwicklungszustand:

baureifes Land

Baugebiet:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Gießen ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden mit der Bezeichnung GI 04/16 „Schlangenzahl I“. Demgemäß ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Zulässige Nutzung:

Gemäß Auskunft durch das Bauamt der Stadt Gießen bestehen folgende Festsetzungen:

Zum Titel des Bebauungsplans siehe Beantwortung der Frage a). Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet mit dem oben genannten Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei bis drei festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe auf 11,5 m. Firstrichtung parallel zum Straßenverlauf und Grundflächenzahl von 0,4 sowie Geschosflächenzahl von 1,0 sind ebenso festgesetzt.

Die festgesetzte abweichende Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit mehr als 50 m Gebäudelänge zulässig wären. Beachtenswert ist auch die textlich festgesetzte maximale Zahl der zulässigen Wohnungen pro Gebäude, die 1 Wohnung pro angefangene 200 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten darf. Den vollständigen Plan können Sie unter www.giessen.de

Tatsächliche Nutzung:

Das Wohnhaus ist in einer zweigeschossigen, nicht unterkellerten Bauweise mit ausgebautem Satteldach errichtet.

Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren kann davon ausgegangen werden, dass die maximal zulässige Ausnutzbarkeit eingehalten sein dürfte. Ich gehe zudem davon aus, dass der vorgefundene bauliche Bestand in Größe, Umfang und Ausstattung den planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht und bauordnungsrechtlich genehmigt bzw. genehmigungsfähig ist. Ebenso wird davon ausgegangen, dass alle Auflagen der jeweiligen Genehmigungen erfüllt sind. Sollte dies nicht der Fall sein, ist gegebenenfalls ein Gutachtenantrag erforderlich.

Beitrags- und abgaben-

rechtlicher Zustand:

Gemäß Auskunft durch die zuständige Stelle der Stadt Gießen sind Erschließungsbeiträge und Abgaben für sonstige Anlagen gemäß § 127 (4) BauGB gezahlt und fallen nicht mehr an.

Mietverhältnisse:

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt, eine Vermietung gab es zum Wertermittlungsstichtag nicht.

Abgeschlossenheit:

Eine Abgeschlossenheit der einzelnen Nutzungseinheiten ist hergestellt.

Sonstiges:

Auskünfte durch die zuständige Hausverwaltung wurden trotz mehrfacher schriftlicher und telefonischer Anfrage im Zeitraum dieser Gutachtenerstattung nicht erteilt. Somit sind keine Erkenntnisse über das Bestehen einer Instandhaltungsrücklage bzw. über die Höhe und auch nicht über eventuelle Mängel / Schäden, etc. im Bereich des Gemeinschaftseigentums bekannt. Es wird im Zuge dieser Gutachtenerstattung davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Umstände bestehen. Sollten sich demgegenüber abweichende Erkenntnisse ergeben, bedarf es gegebenenfalls eines Gutachtennachtrages.

3.2 Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit, Lage

Die nachfolgende Beschreibung stellt einen groben Überblick über das Bewertungsobjekt dar, wie es für die anschließende Wertermittlung notwendig und unter Hinweis auf die durchgeführte Orts- / Objektbesichtigung möglich ist und erhebt insofern keinen Anspruch auf Vollständigkeit. In der Beschreibung werden die vorherrschenden und charakterisierenden Ausstattungsmerkmale aufgenommen, wodurch im Zuge der Wertermittlung eine bewertungsrelevante Einstufung der Gebäude erfolgen kann. Einzelne abweichende Ausstattungsmerkmale werden daher lediglich explizit aufgeführt, soweit diese signifikante Einflüsse auf die Einstufungen haben. Beschreibungen nicht sichtbarer Bauteile beruhen auf Angaben der Beteiligten des Ortstermins sowie aus Angaben vorliegender Unterlagen und Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Baumängel und Bauschäden wurden aufgenommen soweit sie offensichtlich erkennbar waren. Differenzierte Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ebenfalls erfolgte keine detaillierte Funktionsprüfung einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.). Sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt, wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Im Hinblick auf Brand-, Wärme- und Schallschutz wird - sofern nachfolgend nicht anderweitig vermerkt - davon ausgegangen, dass alle geforderten Auflagen erfüllt sind. Eine detaillierte Überprüfung hat nicht stattgefunden und kann nicht Gegenstand dieser Gutachtenerstattung sein. Gleiches trifft auf den Bereich der passiven Sicherheit (z. B. Verglasung, Absturzsicherung) zu.

3.2.1 Beschreibung Grundstück

Bundesland:	Hessen
Kreis:	Gießen
Stadt - Stadtteil:	Gießen - Kernstadt (ca. 92.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung (www.wegweiser-kommune.de) bis etwa 2040: - zunehmende Bevölkerungsentwicklung - Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und Abnahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 3 Jahre - Beschäftigungsquote bei etwa 48 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung