

**Gutachten über:**

**Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert)  
nach § 194 BauGB  
im Zwangsversteigerungs-Verfahren  
bei dem AG Gießen – AZ 420 K 53/25**

**Aktenzeichen:**

**R.11374.25 vom 25.11.2025**

**Anwesen:**

**Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3**



**ermittelter Verkehrswert zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:  
19.11.2025 = 320.000 €**

**(nach äußerem Anschein ohne die Möglichkeit  
einer Innenbesichtigung)**

**Ausfertigung:**

**Elektronische Ausfertigung im pdf-Format  
mit 29 Text- und 10 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 Antriftal  
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

<b>1.</b>	<b>Auftrag</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ergebnisübersicht</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Merkmale des Bewertungsobjektes</b>	<b>7</b>
3.1	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.2	Tatsächliche Eigenschaften, sonstige Beschaffenheit und Lage	9
3.2.1	Beschreibung Grundstück	9
3.2.2	Beschreibung Gebäude	11
3.2.3	Beschreibung Außenanlagen	15
3.3	Zusammenfassung und Beurteilung	15
<b>4.</b>	<b>Wertermittlung</b>	<b>16</b>
4.1	Bodenwert	16
4.2	Ertragswert	17
4.2.1	Ertragsverhältnisse	17
4.2.2	Ertragswertermittlung	18
4.3	Sachwert	20
4.3.1	Ermittlung der Herstellungskosten	20
4.3.2	Sachwertermittlung	22
4.4	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
4.5	Verkehrswert	24
4.6	Plausibilisierung ermittelter Verkehrswert	26
<b>5.</b>	<b>Beantwortung der Fragen im Auftrag</b>	<b>28</b>
<b>6.</b>	<b>Literaturangaben</b>	<b>29</b>
<b>7.</b>	<b>ANLAGEN</b>	
1	Berechnung der Wohnflächen nach 2. Berechnungsverordnung § 42 ff.	
2	Berechnung der Brutto-Grundfläche nach DIN 277	
3	Fotos	
4	Planunterlagen	
5	Auszug aus der Liegenschaftskarte	
6	Stadtplan	
7	Übersichtskarte	

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

Objekt: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11374.25 vom 25.11.2025

Seite 3

## 1. AUFTRAG

Auftraggeber: Amtsgericht Gießen

Auftrag vom: 27.10.2025 gemäß Beschluss vom 27.10.2025

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

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

***Hinweis zur Verkehrswertermittlung: Aufgrund der Nachwirkungen der COVID-19-Pandemie sowie der Ukraine-Krise 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.***

Wertermittlungs- /

Qualitätsstichtag:

19.11.2025

Ortsbesichtigung:

19.11.2025, Anwesende neben dem Sachverständigen:

- Miteigentümer

Anmerkung: Der Zutritt zum Grundstück wurde durch den bewohnenden Eigentümer untersagt, telefonisch wurde ein Betretungsverbot ausgesprochen. Somit erfolgte die Besichtigung rein von Straßenflächen aus.

Unterlagen / Auskünfte:

- Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 22.09.2025, übermittelt durch das beauftragende Amtsgericht
- Zeichnungen mit Berechnungen Wohnfläche, Umbauter Raum aus dem Jahr 1960 \*
- ortsgerichtliche Schätzungsurkunde – auszugsweise – aus dem Jahr 2023 \*
- Angaben über den baulichen Zustand und durchgeführte Maßnahmen durch den am Ortstermin teilnehmenden Miteigentümer
- Auskünfte durch die Stadtverwaltung Gießen

- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis durch das Bauordnungsamt / die Bauaufsicht des Landkreises Gießen vom 12.11.2025
- Auskünfte durch die Stadtverwaltung Gießen
- 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 eigentümerseitig zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer wurden 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 als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG ist aus dem Ergebnis der Sachwertermittlung abzuleiten, da das Anwesen in erster Linie der Eigennutzung ohne Renditeüberlegung dient.

Der Ertragswert dient letztendlich ausschließlich Orientierungszwecken und bestätigt den Sachwert hinreichend.

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Ertragswert) – ohne  
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 353.387 €

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert (Sachwert) – ohne  
Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 364.972 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = -45.000 €

**Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren – unter Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale = 320.000 €**

**(nach äußerem Anschein ohne die Möglichkeit einer Innenbesichtigung)**

**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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG

Liegenschaftskataster:

Amt für Bodenmanagement: Gießen

Lagebezeichnung: Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	(lfd. Nr. Grundbuch)
Klein-Linden	1	686/3	572 m²	1

Grundbuch:

Amtsgericht: Gießen

Grundbuch von: Klein-Linden

Blatt: 3146

Eigentümer: siehe Grundbuch

Eintragungen in Abt. II: Gemäß Grundbuchauszug sind keine Eintragungen verzeichnet.

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 Bewertungsgegenstandes haben.

Anmerkung: Soweit dennoch wertrelevante Eintragungen im Grundbuch bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.

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

Denkmalschutz: Für das Bewertungsobjekt besteht gemäß Auskunft durch die Stadtverwaltung Gießen kein Denkmalschutz.

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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11374.25 vom 25.11.2025

Seite 8

### Bauplanungs- und Bauord- nungsrecht:

**Entwicklungszustand:** baureifes Land

**Baugebiet:** Gemäß Online-Auskunft durch das Bauamt der Stadt Gießen ist ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht vorhanden, gemäß Flächennutzungsplan ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Zulässige Nutzung:** Nach § 34 BauGB zu beurteilen.

**Tatsächliche Nutzung:** Das Wohnhaus ist in einer eingeschossigen, unterkellerten Bauweise mit Satteldach errichtet, die PKW-Garage ist eingeschossig, nicht unterkellert mit flach geneigtem Pultdach ausgeführt. Unter Berücksichtigung der soweit bekannt geworden durchgeführten Baugenehmigungsverfahren und unter Hinweis auf die nicht mögliche Innenbesichtigung wird im Zuge dieser Gutach-  
tenerstattung davon ausgegangen, 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 Gutachtennachtrag 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:

Soweit bekannt geworden besteht kein Mietverhältnis.

### Abgeschlossenheit:

Eine räumliche Abgeschlossenheit der beiden Nutzungseinheiten ist gemäß vorliegenden Grundrisszeichnungen und gemäß eigentümerseitiger Angabe nicht vollumfänglich hergestellt. Die Hauptwohnung verfügt über zwei weitere Zimmer im DG, welche über das gemeinsame Treppenhaus erreicht werden.

### 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 - Klein-Linden	(ca. 91.000 Einwohner)
demografische Entwicklung:	Prognose gemäß Demografiebericht der Bertelsmann-Stiftung ( <a href="http://www.wegweiser-kommune.de">www.wegweiser-kommune.de</a> ) bis etwa 2030:	
	- zunehmende Bevölkerungsentwicklung	
	- Bevölkerungsstruktur mit Zunahme der älteren Bevölkerung und leichter Zunahme der Jugendlichen, Erhöhung des Durchschnittsalters um etwa 2 Jahre	
	- Beschäftigungsquote bei etwa 46 % mit positiver Arbeitsplatzentwicklung	

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: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG  
Saarlandstr. 4, 35398 Gießen - Klein-Linden  
Gem. Klein-Linden, Fl. 1, Flst. 686/3

elektr. Ausfertigung Gutachten  
R.11374.25 vom 25.11.2025

Seite 10

---

Verkehrslage:	- innerörtlich etwa gut - überregional etwa sehr gut - Zufahrt zur autobahnähnlich ausgebauten B 49 in ca. 2 km und zur Autobahn A 485 in ca. 2 km - Anschluss an ÖPNV mittels Buslinie - nächstgelegener Bahnhof in ca. 3 km - nächstgelegener Großraumflughafen in Frankfurt am Main in ca. 65 km
Einkaufsmöglichkeiten:	für Grundversorgung und periodische Einkäufe in größeren Geschäften im Stadtgebiet Gießen
Bildungseinrichtungen:	- Kindergarten im Stadtgebiet - Grundschule und weiterführende Schulen sowie Universität und Fachhochschule im Stadtgebiet
Ortslage:	nord-östlich des Ortskerns
Wohn- / Geschäftslage:	überwiegend Wohnanwesen, teilweise Gewerbeanwesen in der näheren Nachbarschaft
Beeinträchtigungen:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
benachb. störende Betriebe:	keine soweit im Zuge des Ortstermins erkennbar bzw. im Zuge dieser Gutachtenerstattung bekannt geworden
Belichtung, Besonnung:	etwa gut
Andienung:	von Westen
Art der Straße:	Anliegerstraße mit üblichem Ausbau und Parkmöglichkeiten im Straßenraum
Versorgungsleitungen:	Gas, Wasser, Strom, Telefon, Kabelfernsehen
Entwässerungseinrichtung:	öffentliches Kanalsystem
Grundstücksgestalt:	etwa rechteckiger Zuschnitt mit einer Breite von im Mittel etwa 25 m und einer Tiefe von etwa 20 m
Grundstücksoberfläche:	- fällt nach Norden hin ab - etwa auf Straßenniveau gelegen

Baugrund:	Wurde nicht untersucht, eine übliche Tragfähigkeit und normale Gründungsverhältnisse werden unterstellt. Nachteilige Grundwassereinflüsse sind im Zuge der Gutachtenerstattung nicht bekannt worden. Weiterführende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, es wird unterstellt, dass diesbezüglich keine Beeinträchtigungen vorhanden sind. Kriegsschäden bzw. Bergschäden sind nicht bekannt, es weisen augenscheinlich keine Umstände auf solche hin. Sofern dennoch wertrelevante Beeinträchtigungen bestehen, ist gegebenenfalls ein Gutachtennachtrag erforderlich.
Altlasten:	In den auf der Web-Seite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie veröffentlichten Übersichtskarten (Stand Oktober 2013) ist diesbezüglich nichts verzeichnet. Auch ist der Stadt Gießen gemäß Auskunft vom 06.11.2025 nichts bekannt.
Abstandsflächen:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar eingehalten bzw. Grenzbebauungen.
Grenzverhältnisse:	Gemäß Liegenschaftskarte und soweit augenscheinlich erkennbar geregelt, kein Überbau.

### 3.2.2 Beschreibung Gebäude

#### Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung im DG

Anmerkung:	Eine Innenbesichtigung und Inaugenscheinnahme der teilweise rückwärtigen Fassaden- / Dachfläche war nicht möglich. Daher erfolgt die Beschreibung auf den gewonnenen Erkenntnissen aus der Besichtigung von Straßenflächen aus und den vorliegenden Unterlagen sowie Angaben des Miteigentümers im Ortstermin.
Bauweise / Konstruktion:	konventionelle Massivbauweise
Zweckbestimmung:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im DG
Baujahr:	im Ursprung etwa 1960, seither diverse bauliche Maßnahmen wie nachfolgend beschrieben; anzusetzendes Baujahr im Zuge dieser Gutachtenerstattung 1968
Alter:	fiktiv 57 Jahre